TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2018 RGE

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

C/

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

Viterbo Ottobre 2018

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA …… 2
OPERAZIONI PRELIMINARI…… 2
Quesito n° 1 - *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione […]* …… 3
Quesito n° 2 - *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto […]* …… 4
Quesito n° 3 - *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio […]* …… 11
Quesito n° 4 - *Predisponga, […], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali […]* …… 12
Quesito n° 5 - *Acquisisca, […], le mappe censuarie […]i certificati di destinazione urbanistica […]*.. 13
Quesito n° 6 - *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita […]*…… 13
Quesito n° 7 - *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato […]* …… 14
Quesito n° 8 - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene […]*…… 17
Quesito n° 9 - *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite […]*…… 18
Quesito n°10 -*Segnali se l'identificativo catastale […] includa ("infra") anche porzioni aliene […]*….. 18
Quesito n°11 -*Precisi […] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza […]*…… 19
Quesito n°12 -*Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni […]*…… 19
Quesito n°13 -*Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale…) prevista […]*…… 19
Quesito n°14 -*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni […]*…… 20
Quesito n°15 -*Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono […]*…… 20
Quesito n°16 -*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo […]* …… 21
Quesito n°17 -*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione […]* …… 21
Quesito n°18 -*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti […]* …… 22
Quesito n°19 -*Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte […]* …… 22
Quesito n°20 -*Accerti se l'immobile è libero o occupato […]* …… 22
Quesito n°21 -*Ove il bene sia occupato dal debitore […] indichi il valore locativo […]* …… 23
Quesito n°22 -*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge […]* …… 23
Quesito n°23 -*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli […]* …… 24
Quesito n°24 -*Determini il valore dell'immobile […]* …… 24
Quesito n°25 -*Indichi espressamente il criterio di stima […]* …… 27
Quesito n°26 -*Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene […]*… 29
Quesito n°27 -*Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone […]*. 30
Quesito n°28 -*Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta […] ai singoli quesiti […]* …… 30
Quesito n°29 -*Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, […]* …… 30
Quesito n°30 -*Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. […]* …… 31
Quesito n°31 -*Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. […]* …… 31
Quesito n°32 -*Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima […]*…… 31
Quesito n°33 -*Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna […]* …… 32
Quesito n°34 -*Provvedere a redigere […], adeguata e dettagliata descrizione del bene […]* …… 32
Quesito n°35 -*Alleghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, […]*… 32
ALLEGATI…… 34

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella **Procedura Esecutiva N. 70/2018 RGE**, promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA, SOCIETA' COOPERATIVA a R. L., in persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Francesco Liberati con sede in Roma, via Sardegna n.129, Cod. Fisc. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, 01275240586

CONTRO

[redacted] nata a Roma il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] e residente nel Comune di Sant'Oreste (RM) in Località [redacted]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, avv. Maela Demontis, ha dato avviso al debitore della sua convocazione e presenza ai rilievi peritali fissati per il giorno 31 luglio 2018 alle ore 10:30, dando appuntamento presso l'immobile oggetto della presente relazione sito in Faleria (VT), via [redacted] censito al catasto fabbricati al Fg. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] e [redacted]

Il giorno prefissato, alla presenza del custode giudiziario mi sono recato presso l'immobile in parola, dopo aver accertato la mancata presenza dell'esecutato (*Cfr.* ***All. 1*** *– Verbale di tentato accesso*) e con ciò l'impossibilità di accedere all'immobile oggetto di stima, si è stabilito di procedere ad una seconda convocazione individuando come data utile l'11 settembre 2018 (*Cfr.* ***All. 2*** *– Verbale di tentato accesso*).

Il giorno stabilito, alla presenza della sig.ra [redacted](sorella delegata della debitrice [redacted], è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente relazione per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni come risulta dal relativo verbale (*Cfr.* ***All. 3*** *– Verbale di accesso*).

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria (VT) ed Anagrafe del Comune di Sant'Oreste (RM), l'Archivio del Notaio Tedeschi Porceddu in Civita Castellana, sulla scorta dei documenti in atti e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 26 06 2018 e successivo giuramento in data 12 07 2018, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 70/2018 RGE, ponendo i seguenti quesiti:

1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

Nella **documentazione depositata** relativa alla Procedura Esecutiva n° 70/2018 RGE, **è presente la Certificazione Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari; Quindi si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, **è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Occorre però precisare che quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare **relativamente al subalterno** trattasi di un **posto auto scoperto** e non di un *locale cat. C/6*, come si evince chiaramente dall'Elaborato Planimetrico depositato in Catasto (*Cfr.* ***All. 4*** *– Elaborato Planimetrico*)

Si riporta di seguito la trascrizione dei dati catastali relativi agli identificativi del bene in parola (*Cfr.* ***All. 5*** *– Visura storica per immobile*):

.

COMUNE DI FALERIA (VT) - Catasto Fabbricati – Foglio 12 Part.lla 415 Sub 3

INTESTATO

1) nata a Roma il Cod. Fisc. (1) Proprietà per 1/1;

Unità Immobiliare dal 25/05/2011

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio part.lla sub

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 82 mq - Totale escluse aree scoperte *: 78 mq; Rendita Euro 330,53;

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2011 protocollo n. in atti dal 25/05/2011 Variazione di Classamento (n.

Indirizzo: [redacted] piano: [redacted] Interno: [redacted]

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94).

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2010

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 330,53;

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 22/10/2010 protocollo n [redacted] in atti dal 22/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1 [redacted]

Indirizzo: [redacted] piano: [redacted] Interno: [redacted]

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1996

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Euro 289,22 L. 560.000;

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 14/09/1996 in atti dal 25/10/1996 RETTIFICA DI CLASSAMENTO (n. [redacted]

Indirizzo: [redacted] piano: [redacted] Interno: [redacted]

Partita: [redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1993

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. /, Classe /, Consistenza / vani, Rendita /;

DATI DERIVANTI DA

- COSTITUZIONE in atti dal 13/07/1993

Indirizzo: piano:

Partita:

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1992

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio part.lla sub

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita L. 640.000;

DATI DERIVANTI DA

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/04/1992 in atti dal 15/0/1993 (n;

Indirizzo: piano:

Partita:

Situazione degli intestati dal 01/02/2005

DATI ANAGRAFICI

- nata a ROMA il Cod. Fisc.

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2005 Repertorio n.: Rogante:

TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted].

Situazione degli intestati dal 04/07/2002

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1/1 fino al 01/02/2005

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2002 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2002 Repertorio n.: [redacted] Rogante: TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. [redacted].

Situazione degli intestati dal15/10/1992

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1000/1000 fino al 04/07/2002

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/1992 Trascrizione in atti dal 03/06/1994 Repertorio n.: [redacted] Rogante: PENNAZZI CATALANI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. [redacted].

Situazione degli intestati dal 13/07/1993

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] nata a FALERIA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà fino al 15/10/1992

DATI DERIVANTI DA

- In atti dal 13/07/1993

(*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

COMUNE DI FALERIA (VT) - Catasto Fabbricati – Foglio 12 Part.lla 415 Sub 12

INTESTATO

1) [redacted] nata a Roma i [redacted] Cod. [redacted] (1) Proprietà per 1/1;

Unità Immobiliare dal 14/09/1996

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 8 mq, Superficie Catastale Totale 2 mq, Rendita Euro 6,61 L. 12.800;

DATI DERIVANTI DA

- VARIAZIONE del 14/09/1996 RETTIFICA AL CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. [redacted]

Indirizzo: VIA ALCIDE DE GASPERI piano: T;

Partita: [redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/1992

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio[redacted] part.lla[redacted] sub[redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. CC/6, Classe 2, Consistenza 8 mq, Rendita L.15.200;

DATI DERIVANTI DA

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 06/04/1992 in atti dal 15/07/1993 (n. [redacted]

Indirizzo:[redacted]piano:[redacted]

Partita[redacted]

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/07/1993

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio[redacted] part.lla[redacted] sub[redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. /, Classe /, Consistenza / , Rendita /;

DATI DERIVANTI DA

- COSTITUZIONE in atti dal 13/07/1993

Indirizzo:[redacted]piano:[redacted]

Partita:[redacted]

Situazione degli intestati dal 01/02/2005

DATI ANAGRAFICI

- [redacted]nata a ROMA il[redacted]Cod. Fisc.[redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/02/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/02/2005 Repertorio n.: [redacted] Rogante: TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.[redacted].

Situazione degli intestati dal 04/07/2002

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1/1 fino al 01/02/2005

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2002 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2002 Repertorio n.: [redacted] Rogante: TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.[redacted].

Situazione degli intestati dal15/10/1992

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà per 1000/1000 fino al 04/07/2002

DATI DERIVANTI DA

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/1992 Trascrizione in atti dal 03/06/1994 Repertorio n.:[redacted]Rogante: PENNAZZI CATALANI Sede: ROMA Registrazione: COMPRAVENDITA (n.[redacted].

Situazione degli intestati dal 13/07/1993

DATI ANAGRAFICI

- [redacted] a FALERIA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

DIRITTI E ONERI REALI

- Proprietà fino al 15/10/1992

DATI DERIVANTI DA

- In atti dal 13/07/1993

(*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

---

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;*

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare - è stato possibile acquisire le informazioni utili, relative agli atti iscritti e trascritti, anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare ed indicare i passaggi di proprietà del bene pignorato (*Cfr.* ***All. 6****- Ispezione Ipotecaria - Titolo di proprietà*).

STORIA CATASTALE DELL' IMMOBILE

- Il bene perviene all'esecutato [redacted] nata a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] da [redacted] nato a ROMA il

[redacted] Cod. Fisc. [redacted] in data 01 02 2005 in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico trascritto a Viterbo il 04 02 2005 al n[redacted] del registro particolare;

- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] [redacted] il bene perviene da [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] in data 04 07 2002, in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico, trascritto a Viterbo il 17 07 2002 al n[redacted] del registro particolare;
- [redacted] nato a ROMA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] [redacted] il bene perviene da [redacted] nata a FALERIA il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] in data 15 10 1992 in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani, trascritto a Viterbo il 22 10 1992 al n.[redacted] del registro particolare.

---

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

Risposta al quesito n°4

Dai documenti in Atti, si evince che il bene immobile nel ventennio preso in esame, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

" *Ipoteca Volontaria registro generale n.[redacted] registro particolare n.[redacted] del 04.02.2005 – a favore Unicredit Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano c.f. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortora N. 33 e contro [redacted] (c.f. [redacted] per la piena proprietà dell'intero – atto tedeschi Porceddu Federico del 01.02.2005 per Euro 230.000,00 di cui Euro 115.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. A margine si rileva atto di surroga n.[redacted] del 24.11.2008 in favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586.*

Pignoramento Immobiliare registro generale n. [redacted] *registro particolare n.* [redacted] *del 03.05.2018 – a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. a r.l. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Angelo Poli sito in Viterbo alla via della Mattonara n.7 e contro* [redacted] *(c.f.* [redacted] *per la piena proprietà dell'intero – Notifica Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 23.03.2018 sino alla concorrenza di Euro 115.331,31 oltre interessi e spese."* (*Cfr.* ***All. 7*** *– Certificazione Notarile*).

---

5) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (*Cfr.* ***All. 8*** *- Estratto di mappa - Planimetria Catastale*).

---

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

Risposta al quesito n°6

Dall'Estratto dell'atto di Matrimonio del Comune di Sant'Oreste (RM), risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio a [redacted] (RI), il [redacted] e nelle Annotazioni si evidenzia che : " *Con sentenza del tribunale civile e penale di Avezzano in data 29/12/2004, n*[redacted] *è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio* […]." Nel Certificato di Stato Libero si evidenzia che l'esecutata risulta alla data del rilascio di detto documento, divorziata.

(*Cfr.* ***All. 9*** *– Estratto dell'atto di matrimonio -Certificato di stato libero*).

7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

L'accesso all' unità immobiliare in parola, sita a Faleria (VT) via [redacted] è stato effettuato, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Maela Demontis in data 11 settembre 2018, dopo che il precedente tentativo (31 luglio 2018) è stato vanificato per la non presenza del debitore esecutato (*Cfr.* ***All. 1*** *Verbale di tentato accesso****, All. 3*** *Verbale di Accesso*).

L'immobile in parola è parte di un fabbricato residenziale realizzato alla fine degli anni '80 inizio anni '90. Al bene, ubicato al piano rialzato di uno stabile strutturato su tre livelli, per complessivi 9 appartamenti, si accede per mezzo di un cancello pedonale/carrabile in ferro battuto posto a diretto contatto con la pubblica via.

Le caratteristiche costruttive del gruppo edilizio sono di tipo corrente. L'esterno è caratterizzato da una muratura di "*tamponatura a cassetta*" intonacata e tinteggiata con evidenziazione delle fasce marcapiano. La statica dell'edificio affidata ad una struttura portante in c.a e a solai in latero-cemento gettati in opera.

La copertura dell'edificio è realizzata mediante tetto piano praticabile sormontato da una guaina impermeabilizzante a protezione delle infiltrazioni.

La regimentazione delle acque meteoriche provenienti dalla copertura, è affidata a discendenti in lamierino di acciaio zincato e verniciato che immettono nella fognatura comunale.

Le facciate dell'edificio non presentano particolari risalti architettonici, eccettuata una zoccolatura in peperino posata ad opera incerta lungo tutto il perimetro dell'edificio. Le finestre e le porte-finestra, presentano un sistema oscurante costituito da tapparelle in pvc.

Il punto di accesso all'unità immobiliare si attua per mezzo di una rampa di scale esterna con gradi e sottogradi in pietra naturale, da qui per mezzo di un portone d'ingresso in alluminio verniciato con specchiature vetrate, si entra un ambiente antistante la scala a servizio degli appartamenti sovrastanti. Per mezzo di un portoncino blindato con impiallacciatura in legno ad una sola anta, si accede all'interno dell'appartamento.

Lo spazio interno, preceduto da un atrio di dimensioni modeste, si compone di un soggiorno-pranzo con camino ed angolo cottura, un disimpegno, munito di armadiature a muro, che immette alla zona notte costituita da un locale di servizio [1], un bagno ed una camera matrimoniale. Tutti i locali sono muniti di una porta finestra in alluminio verniciato con vetro-camera che immette nel terrazzo, ad eccezione del bagno che è provvisto di una semplice finestra con analoghe caratteristiche. I serramenti interni sono in legno tamburato con impiallacciatura lignea tinta castagno, con ferramenta ottonata.

Le finiture interne e gli impianti sono in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio. Le pavimentazioni sono realizzate principalmente in piastrelle di monocottura nel formato 30 x 30 con colorazione omogenea, mentre nella camera da letto è montato un parquet prefinito in listoncini di color mogano. Nel bagno, provvisto di lavabo, vaso igienico bidet, e vasca, stata utilizzata una monocottura 20 x 20 a colori tenui, impiegata anche per il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 2,00 m.

Nel soggiorno-pranzo, in prossimità dell'angolo cottura è presente un rivestimento in quadrotti di ceramica smaltata per un'altezza di 1,15 m.

Le pareti ed i soffitti degli ambienti sopra descritti, risultano trattati con intonaco del tipo civile a tre strati e tinteggiati in colori chiari.

La presenza della tipologia di pavimenti, lascia supporre che gli impianti di adduzione e di smaltimento delle acque reflue, nonché quelli elettrici e di riscaldamento

[1] L'ambiente dotato di finestra, pur rientrando nel novero della superficie residenziale, non può essere assimilato ad una stanza da letto per via delle esigue dimensioni (Mq 7,82). I regolamenti di igiene indicano in 9,00 Mq la superficie minima da assegnare ad una stanza da letto singola (Cfr. D.M. 5 luglio 1975);

siano coevi alla costruzione dello stabile. Quindi siamo in presenza di un impianto unifilare sottotraccia nel caso dell'impianto elettrico, facente capo ad un contatore con interruttore magnetotermico (salvavita) integrato e di tubi in polietilene per l'impianto di adduzione idrica ed in rame per l'impianto di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano e fa capo ad una caldaia posta sul balcone i cui terminali sono rappresentati da corpi radianti in alluminio verniciato. La stessa caldaia è utilizzata per la produzione di acqua sanitaria a servizio della cucina e dei bagni.

Come integrazione al sistema sopra descritto, si evidenzia la presenza di uno split a pompa di calore localizzato nella zona di soggiorno-pranzo.

Alla data del sopralluogo tutte le forniture di elettricità, acqua e gas risultano sospese.

Di pertinenza dell''alloggio appena descritto risulta essere il posto auto a raso ricavato all'interno della proprietà condominiale ed accessibile attraverso la viabilità interna al lotto.

- Superfici

  Come indicato nel rilievo metrico e nelle relative tabelle dopo gli opportuni ragguagli, **la superficie utile residenziale** dell'unità immobiliare, risulta di **69,78 Mq**, mentre la **superficie utile lorda** (commerciale) risulta di **79,75 Mq** (*Cfr.* ***All. 10*** *– Rilievo - Tabelle delle superfici*).

- Confini

  Come riportato nell'atto di compravendita, l'appartamento confina […] *con proprietà* [redacted] *proprietà* [redacted] […] *spazio di manovra (posto auto), salvo altri* […].

- Dati catastali

  Verifiche condotte presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Comune di Faleria - Catasto Fabbricati

- Foglio[redacted] part.lla[redacted] sub[redacted]Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani,
- Superficie Catastale Totale 82mq - Escluse aree scoperte 78 mq;
- Rendita Euro 330,53;
- Indirizzo:[redacted]piano:[redacted]Interno:[redacted]

Comune di Faleria - Catasto Fabbricati

- Foglio[redacted] part.lla[redacted] sub[redacted] Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 8 mq;
- Superficie Catastale Totale 2mq;
- Rendita Euro 6,61 L. 12.800;
- Indirizzo[redacted]piano:[redacted]

- Pertinenze

Le pertinenze dell'immobile sono costituite dai diritti indivisi sulle parti comuni, cioè sui quei beni censiti, quali l'atrio di accesso, la scala a servizio degli appartamenti, la copertura a terrazzo dell'edificio e la superficie esterna di pertinenza l'immobile, i cui millesimi sono riportati nella scheda allegata (*Cfr.* ***All. 12*** *– Regolamento di condominio – Tabelle millesimali - Rendiconto)*.

---

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°8

Nell'atto di pignoramento (Cfr. Atto di pignoramento immobiliare), è riportata l'esatta identificazione catastale del bene:

"*1) appartamento sito nel Comune di Faleria (VT) Via*[redacted]*distinto presso il catasto Fabbricati* […] *al foglio*[redacted] *particella*[redacted] *sub.*[redacted]

2) locale Cat. C/6 sito nel Comune di Faleria (VT) Via [redacted] *distinto presso il catasto Fabbricati* […] *al foglio* [redacted] *particella* [redacted] *sub.* [redacted]

Ma relativamente al bene di cui al sub [redacted] viene impropriamente indicato come "*locale Cat. C/6*". Di fatto non si tratta di uno spazio confinato, ma quanto di un posto auto scoperto ad uso esclusivo dell'esecutata (*Cfr.* ***All. 04*** *– Elaborato Planimetrico* ***- All. 6*** *– Titolo di proprietà*).

A parte l'imprecisione evidenziata per il sub [redacted] **i dati indicati nel pignoramento corrispondono** nella loro interezza a quelli attuali.

---

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza in data 1° febbraio 2005, delinea l'unità abitativa indicandola "[…] *composta da una camera, soggiorno-pranzo, bagno, balcone* […]" (*Cfr.* ***All. 6*** *– Titolo di proprietà*). Non viene pertanto menzionato lo spazio definito nella pianta di rilievo come locale di servizio in quanto la compravendita è antecedente l'aggiornamento catastale prodotto in data in data 22 ottobre 2010.

Lo stato dei Luoghi trova una perfetta corrispondenza con la planimetria catastale.

---

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le

ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

L'identificativo catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento **non include porzioni aliene o comunque non pignorate.**

---

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Risposta al quesito n°11

L'immobile staggito **non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.**

---

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;

Risposta al quesito n°12

Il compendio pignorato non può essere comparato con alcun titolo edilizio per la mancanza nel fascicolo (conservato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria) degli elaborati progettuali (*Cfr.* ***All. 11*** *– Dichiarazione del Dirigente*). Lo stato di fatto può essere confrontato solo con la planimetria catastale che risultando conforme **non necessita di essere aggiornata**.

---

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

Risposta al quesito n°13

L'utilizzo previsto dal vigente strumento urbanistico per il bene pignorato è di **abitazione di tipo civile**.

---

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

Risposta al quesito n°14

Come già accennato, nell'ufficio tecnico del Comune di Faleria, non è stato possibile reperire il titolo edilizio originario con cui è sto edificato l'intero stabile.

Nella ricerca il dirigente ha individuato due possibili pratiche (C.E. n.[redacted]e la C.E. n.[redacted]in variante), ma nei rispettivi fascicoli non erano presenti gli elaborati progettuali né tantomeno il documento l'agibilità della struttura.

Quindi l'unico documento con cui è possibile comparare lo stato dei luoghi è costituito dalla planimetria catastale presentata quale aggiornamento di una variata situazione dello spazio interno.

Da ciò si può affermare che quanto accertato in fase di accesso al bene è conforme alla planimetria depositata in catasto in data 22 10 2010 (*Cfr.* ***All. 4*** *– Planimetria catastale,* ***All. 10*** *– Rilievo*).

---

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'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;

Risposta al quesito n°15

Alla data di accertamento della rispondenza urbanistica del bene, considerato lo stato dei luoghi conforme a quanto assentito, non **risulta presentata alcuna istanza di condono** (*Cfr. **All. 11** – Dichiarazione del dirigente*)**.**

---

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

Risposta al quesito n°16

Il bene pignorato **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

---

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito n°17

Come indicato nel rendiconto prodotto dall'Amministratore di Condominio, l'importo delle spese fisse di gestione per l'anno 2018 risulta di € 384,00 e al momento non sono state deliberate spese straordinarie.

Di seguito si riporta la situazione debitoria della sig.ra [redacted] a tutto il 20/09/2018:

"*Anno 2013*	*€*	*144,81 (affittuario Angelini)*
Anno 2014	*€*	*335,36*
Anno 2015	*€*	*409,70*
Anno 2016	*€*	*369,97*
Anno 2017	*€*	*365,73*
Anno 2018	*€*	*168,31*
Totale a debito	*€*	*1.793,88*

Consumi idrici		
01/03/2014	*€*	*136,66*
30/06/2014	*€*	*59,03*
01/03/2015	*€*	*182,06*
Totale a debito	*€*	*377,75"*

(*Cfr. **All. 12** – Regolamento di condominio – Tabelle millesimali - Rendiconto*).

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

Risposta al quesito n°18

Anche trattandosi di due entità catastalmente distinte ma complementari (Appartamento e Posto auto esterno) è auspicabile che la vendita avvenga come **Lotto Unico.**

LOTTO UNICO

Appartamento sito a **Faleria (VT)** in Via [redacted] posto al [redacted] con annesse pertinenze condominiali, meglio distinto al **Fg.** [redacted] **part.lla n.** [redacted] **sub** [redacted]

Posto Auto Esterno sito a **Faleria (VT)** in Via [redacted] posto al [redacted] con annesse pertinenze condominiali, meglio distinto al **Fg.** [redacted] **part.lla n.** [redacted] **sub** [redacted]

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

Il beni immobile facente parte del compendio pignorato **è intestato all'esecutato per la quota di 1/1.**

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

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

Risposta al quesito n°20

L'immobile staggito risulta libero.

---

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo famigliare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Risposta al quesito n°21

Il valore locativo è stato desunto attraverso le indicazione fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari [2] e sia tramite i dati indicati dall' Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo [3].

La **superficie utile** dell'unità immobiliare in parola risulta pari a **Mq 69,78** (*Cfr.* ***All. 10*** *– Rilievo - Tabelle delle superfici*).

La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro da applicare è **di 3,85 €/Mq per mese**.

Da cui:

69,78 Mq x 3,85 €/Mq x mese = € 268,65 mese

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di 270,00 €/mese comprensivo del posto auto esterno.**

---

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*

[2] https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazioni/risultato.php, "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" Anno 2017, Semestre 2.
[3] CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VITERBO, "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo",* Secondo Semestre 2017.

trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Risposta al quesito n° 22

Il bene Immobile non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito, **ma risulta completamente libero**.

---

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

Risposta al quesito n°23

L'unità immobiliare **non risulta gravata da nessuno dei vincoli indicati** nel presente quesito e **non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, né tantomeno oneri di natura condominiale** *(Cfr. **All. 12** – Regolamento di condominio – Tabelle millesimali – Rendiconto)*

---

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

Risposta al quesito n°24

Il valore di stima del bene pignorato, è stato definito a partire dall'attribuzione del un valore commerciale quanto più prossimo a quello di beni simili posti nella stessa

zona, attraverso i valori indicati nella "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" [4] e attraverso quelli contenuti nell' "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo"* [5]. Oltre a ciò si è fatto riferimento ai valori di precedenti procedure esecutive nonché attraverso quelli definiti dalle principali e Agenzie Immobiliari; Il tutto tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come evidenziate nella risposta al quesito n°7.

LOTTO UNICO

Appartamento sito a **Faleria (VT)** in [redacted] posto al piano rialzato completo di posto auto scoperto, meglio distinto al Fg [redacted] Part.lla [redacted] Sub [redacted]

Come risulta dall'elaborato grafico ed indicato nella tabella della *"Superficie Utile Lorda"*, (*Cfr. All. 10 - Rilievo - Tabelle delle superfici*), ossia **la superficie commerciale** dell'immobile staggito, operati gli opportuni ragguagli [6], risulta di **Mq 79,75**. Assegnando, per le modalità indicate al successivo quesito, un valore al metro quadro di **€ 950,00** il costo del bene sarà quindi pari a:

Mq 79,75 x 950,00 €/Mq= € 75.726,00

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[7], viene attualizzato mediante coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile[8]:

[4] https://wwwt.agenziaentrate.gov.it "*Banca dati delle quotazioni immobiliari* "Provincia di Viterbo, Comune: Faleria, Anno 2017, Semestre 2.
[5] CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VITERBO, "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo",* Secondo Semestre 2017.
[6] Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare",* Allegato 2, OMI, Luglio 2009.
[7] Gli immobili individuati costituiscono i così detti "Comparabili" dedotti dall'analisi del segmento di mercato in cui ricade del bene oggetto della stima.
[8] Cfr. anche: http://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/Come-calcolare-il-valore-delle-Abitazioni.

	PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadriennale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	1,00
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente	
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	1,01
	Assente	
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	
	Tapparelle	1,00
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	
	Doppi vetri	1,00
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	0,95

	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza giardino)	0,90	
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		
	Mediamente Luminoso (sole diretto per parte del giorno)		1,00
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
	Totale		**0,85**

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:

€ 75.726,00 x 0,85 = € 64.367,10

che arrotondato per eccesso risulterà di € 65.000,00.

Il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta**, risulta pari ad € 65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00).

---

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

- 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 Vx**[9], utilizzando la seguente equazione:

$$Vx = \frac{\sum_n \ Pi}{\sum_n mqi} \ mqx$$

dove:

$\sum_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli *n* campioni;

$\sum_n mq_i$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

mq_x = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

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

Determinazione del valore al Mq

Valore al Mq appartamento sito a Faleria (VT) in Via [redacted]- Foglio [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] determinato sulla base dei Comparabili [10]:

$$Vx = \frac{€\,(76.725\ +\ 69.000\ +\ 120.000\,)}{Mq(\,111\ +\ 70\ +\ 100\,)}\ 79{,}75Mq$$

$$\mathrm{Vx} = \frac{€\ 265.725}{\mathrm{Mq}\ 281}\ 79{,}75\ \mathrm{Mq}\ =\ €\,75.414{,}84$$

il valore al metro quadrato sarà quindi:

$$\frac{75.414{,}84\ €}{79{,}75\ \mathrm{Mq}}\ = 945{,}64\,\frac{€}{\mathrm{Mq}}$$

che per effetto dell'arrotondamento risulterà:

950,00 €/Mq

---

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

Risposta al quesito n°26

Premesso che il mercato immobiliare vive oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è breve. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

L'acquisto può essere dettato dal dover soddisfare il bisogno abitativo di un singolo o di una famiglia e può prefigurarsi come necessità di acquisto della prima casa o di una seconda per le vacanze, ovvero rappresentare una forma d'investimento.

[10] Cfr. IMMOBILIARE.IT : *Riferimento e Data annunci: Codice annuncio 9520171411201 8L3 - 01/10/2018, Via Don urrelio Conti; Codice annuncio EK-55038898 - 24/09/2018, Via Alcide de Gasperi;*
CASA.IT*: Codice annuncio: 35211751- rif. imm. 1045 - Agg. 21/05/2018 - Via Alcide de Gasperi*

Il bene oggetto della procedura esecutiva, come anzidetto, presenta una superficie utile prossima agli 80 Mq ed una consistenza catastale di 4 vani.

Per la tipologia dimensionale, l'immobile si presta a soddisfare il bisogno abitativo di un *single* o di una giovane coppia e considerata la *location*, risulta poco indicato anche come forma di investimento o come seconda casa per le vacanze, questo perché il paese non presenta particolari attrattive in termini turistico-economici.

---

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

Risposta al quesito n°27

L'immobile in parola non è dato in locazione e risulta completamente libero

---

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell' art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n°28

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

---

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

Risposta al quesito n°29

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

---

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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

---

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

Risposta al quesito n°31

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

---

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

Risposta al quesito n°32

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

---

33) 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (*Cfr.* ***All. 14*** - *Documentazione fotografica*).

---

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

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

---

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 in sanatoria,

d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico in triplice copia,

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Risposta al quesito n°35

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

- All. 1 – Verbale di tentato accesso;
- All. 2 – Seconda convocazione;
- All. 3 – Verbale di accesso;
- All. 4 – Elaborato planimetrico
- All. 5 – Visura Storica;
- All. 6 – Ispezione Ipotecaria - Titolo di Proprietà;
- All. 7 – Certificato notarile;
- All. 8 – Estratto di mappa – Planimetrie catastali;
- All. 9 – Estratto dell'atto di matrimonio - Certificato di stato libero;
- All. 10 – Rilievo - Tabelle delle superfici;
- All. 11 – Dichiarazione del dirigente;
- All. 12 – Regolamento di condominio – Tabelle millesimali - Rendiconto;
- All. 13 – Documentazione fotografica.

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

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO