

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°149/20

Ad istanza di

UBI BANCA SPA

Contro

Udienza del 14 ottobre 2021

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 149/2020
UBI BANCA C/*****

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 149/2020 promossa da UBI BANCA contro*****;
- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 24/03/2021 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott. Maurizio Rubini, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Montefiascone (Vt). L'udienza è fissata in data 14 ottobre 2021;
- che in data 24 marzo 2021 la sottoscritta accettava l'incarico al posto del CTU dimissionario;
- che, a seguito del rinvio da parte dell'esecutato del primo accesso concordato, la sottoscritta non è potuta intervenire;
- che in data 15 aprile 2021 il custode, Dott. Maurizio Rubini, eseguiva il primo accesso, come da verbale allegato;
- che l'accesso è avvenuto il giorno 27.04.2021;

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

- di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
 7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
 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 in 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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
 10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero 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 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 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:
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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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;
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 giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di**

verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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 a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la

compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. **allegghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

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

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Procura alle liti del 08.03.2021;
2. Successione a titolo particolare nel diritto controverso ex art. 111 c.p.c. della Società SIRIO NPL del 08.03.2021;
3. Estratto della G.U. n. 145 del 12.02.2020, cessione del credito dalla Società SIRIO NPL alla Società PRELIOS CREDIT SERVICING Sp.a.
4. Procura della società PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. del 27 .05.2020, registrata a Milano al n. 35001 serie 1T;
5. Nota d'Iscrizione a Ruolo del 27.05.2020;
6. Atto di Precetto notificato in data 27.05.2020;
7. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 07.07.2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 11.09.2020, ai nn. 8803 reg. part. e 11120 reg. gen. di formalità;
8. Nota Iscrizione a Ruolo dell'11.09.2020;
9. Istanza di vendita del 16.09.2020;
10. Relazione Ventennale Notarile a firma dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli (LE), del 19.10.2020;
11. Procura Speciale della società SIRIO NPEL Srl del 15.12.2020, registrata a Pordenone al n. 16601 serie 1T;

12. Contratto di Mutuo del 24.02.2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 03.03.2006, ai nn. 643 reg. part. e 3740 reg. gen. di formalità;

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

i beni in pignoramento risultano appartenere al sig.*****, nato a*****, cod. fisc.*****, per i diritti di piena proprietà; di seguito l'elenco dei beni in stima:

In Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT):

- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 1, A/3 – abitazione di tipo economico, classe 1, vani 6,5, superficie catastale mq. 153, rendita Euro 402,84, edificata su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 2, C/2 – magazzino locale deposito, classe 2, consistenza mq. 50, superficie catastale mq.72, rendita Euro 24,27, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 3, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 3, consistenza mq. 22, superficie catastale mq.33, rendita Euro 12,50, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 4, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 1, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 13, rendita Euro 3,72, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 5, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 32, rendita Euro 14,20, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 63**, sub. 6, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 6, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 19, rendita Euro 13,74, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 63 di mq. 1.144;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 508**, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 4, consistenza mq. 28, superficie catastale mq. 34, rendita Euro 18,80, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 508 di mq. 35;
- **Foglio 58,**
 - **Particella 509**, sub. 1, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 1, consistenza mq. 5, superficie catastale mq. 7, rendita Euro 2,07, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 509 di mq. 14;
- **Foglio 58,**

- **Particella 509**, sub. 2, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 1, consistenza mq. 5, superficie catastale mq. 7, rendita Euro 2,07, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 509 di mq. 14;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 516**, sub. 1, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 1, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro 1,65, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 516 di mq. 10;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 516**, sub. 2, C/2 – magazzino e locale deposito, classe 1, consistenza mq. 4, superficie catastale mq. 5, rendita Euro 1,65, edificato su ente urbano CT fgl. 58 p.lla 515 di mq. 10.

In Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT):

- **Foglio 58**,
 - **Particella 512**, ente urbano, mq. 3;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 514**, area rurale, mq. 70;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 517**, area rurale, mq. 37;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 566**, qualità-classe seminativo arborato 2, mq. 1.310, reddito dominicale Euro 10,82, reddito agrario Euro 3,04;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 569**, qualità-classe seminativo arborato 2, mq. 1.200, reddito dominicale Euro 9,92, reddito agrario Euro 2,79;
- **Foglio 58**,
 - **Particella 571**, qualità-classe seminativo 3, mq. 342, reddito dominicale Euro 1,32, reddito agrario Euro 0,53.

I dati dei beni sopraelencati si riportano anche nella seguente tabella sintetica:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA EURO
58 CATASTO FABBRICATI	63	1	A/3	1	6,5 vani	153	402,84
	63	2	C/2	2	50	72	24,27
	63	3	C/2	3	22	33	12,50
	63	4	C/2	1	9	13	3,72
	63	5	C/2	3	25	32	14,20
	63	6	C/2	6	14	19	13,74
	508	-	C/2	4	28	34	18,80
	509	1	C/2	1	5	7	2,07
	509	2	C/2	1	5	7	2,07
	516	1	C/2	1	4	5	1,65
	516	2	C/2	1	4	5	1,65
	PARTICELLA	CATEGORIA			HA	ARE	CA
	63	Ente Urbano			0	11	44
	508	Ente Urbano			0	0	35
	509	Ente Urbano			0	0	14

58 CATASTO TERRENI	516	Ente Urbano	0	0	10
	512	Ente Urbano	0	0	03
	514	Area Rurale	0	0	70
	517	Area Rurale	0	0	37
	566	Seminativo Arborato 2	0	13	10
	569	Seminativo Arborato 2	0	12	00
	571	Seminativo 3	0	03	42
Totale Area Terreni			0	41	65

La documentazione risulta così completa.

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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Montefiascone (VT), frazione di Zepponami, in località Caversa, Via Cevoli snc, risultano intestati al sig.*****, nato a*****, cod. fisc.*****, per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

- Al sig.***** , sopra generalizzato, è pervenuta la quota di 1/1 per ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio Furio Giardino di Montefiascone del 24 febbraio 2006 Rep. 94896 Racc. 14907, trascritto a Viterbo il 03.03.2006 ai nn. 2429 Reg. Part. 3739 Reg. Gen. di formalità, **da** *****nata a***** , residente a***** , ***** , cod. fisc.***** . Si precisa che, nell'atto sopra citato, il sig***** dichiarava di essere legalmente e separato e che il proprio matrimonio era assoggettato al regime della separazione legale di beni.
- Alla sig.ra***** , sopra generalizzata, è pervenuta la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di BENE PERSONALE per ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA con riserva di usufrutto Notaio Tertulliano Magnanini di Viterbo del 12.12.1991, Rep. 31488 Racc. 7693, trascritto a Viterbo il 23.12.1991 ai nn. 13286 Reg. Part. 16954 Reg. Gen. di formalità, **da******* , nato a***** , domiciliato in ***** , cod. fisc.***** .
Nel 2001, in seguito al decesso del sig.***** , avvenuto in data 13.08.2001, la sig.ra *****acquiesce la piena proprietà dei beni attraverso la riunione dell'usufrutto con la nuda proprietà in virtù della DENUNZIA del 13.08.2001 prot. 164885 in atti dal 28.09.2001 RIUNIONE USUFRUTTO ***** (n. 164699.1/2001).

Si segnala che la suddetta DENUNZIA DI RIUNIONE DELL'USUFRUTTO è in corso di acquisizione e pertanto la scrivente si riserva di produrre detto documento prima dell'udienza fissata.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

Quanto ai Fabbricati distinti al foglio 58:

particella 63 sub 1:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Lire 780.000, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 402,84;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 153;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano S1-T-1.

Particella 63 sub. 2:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 50, Rendita Lire 47.000, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 24,27;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 72;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 63 sub. 3:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 22, Rendita Lire 24.200, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 12,50;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 33;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 63 sub. 4:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 9, Rendita Lire 7.200, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 3,72;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 13;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 63 sub. 5:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 25, Rendita Lire 27.500, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 14,20;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 32;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 63 sub. 6:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 14, Rendita Lire 26.600, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 13,74;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 19;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 508:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 28, Rendita Lire 36.400, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 18,80;

- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 34;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 509 sub.1:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 5, Rendita Lire 4.000, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 2,07;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 7;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 509 sub.2:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 5, Rendita Lire 4.000, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 2,07;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 7;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 516 sub.1:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 4, Rendita Lire 3.200, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 1,65;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 5;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Particella 516 sub.2:

- nel **1998** i dati identificativi derivavano dalla COSTITUZIONE del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. B03202.1/1998), immobile censito in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 4, Rendita Lire 3.200, Indirizzo Via Mordidii snc piano S1-T-1;
- nel **2001** l'immobile subiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 prot. n. 90603 in atti dal 15.05.2001 Variazione di Classamento (n.1486.1/2001) in seguito alla quale veniva introdotta la Rendita di Euro 1,65;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i dati di superficie di mq. 5;
- nel **2016** in seguito alla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.10.2016 prot. n. VT0095641 in atti dal 18.10.2016 Variazione Toponomastica d'Ufficio, l'indirizzo variava in Via Cevoli snc piano T.

Quanto ai Terreni distinti al foglio 58:**Particella 63:**

- nel **1971** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.10.1971, immobile censito in Qualità Classe Fabbricato Rurale, superficie di are 08 e ca. 00;
- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la Qualità Classe diventa Ente Urbano e la superficie varia in are 06 e ca. 76;
- nel **1998** in seguito alla VARIAZIONE GEOMETRICA del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la superficie varia in are 11 e ca. 84;
- nel **2005** con la VARIAZIONE del 01.12.2005 prot. n. VT0126764 in atti dal 01.12.2005 frazionamento (n. 126764.1/2005) la p.lla 63 accorpa p.lle 507-510-511-524-523-525-520 assumendo così una superficie di are 11 e ca. 44.

Particella 508:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 61 è soppressa ed origina la p.lla 508 di Qualità Classe Ente Urbano di ca. 25;
- nel **1998** in seguito alla VARIAZIONE GEOMETRICA del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 508 accorpa la p.lla 515 divenendo di ca. 35.

Particella 509:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 61 è soppressa ed origina la p.lla 508 di Qualità Classe Ente Urbano di ca. 14;
- nel **1998** in seguito alla VARIAZIONE GEOMETRICA del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 508 accorpa la p.lla 515 divenendo di ca. 35.

Particella 516:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 63 fabbricato rurale è variata ed ha originato la p.lla 516 Ente Urbano di ca. 05;

- nel **1998** in seguito alla VARIAZIONE GEOMETRICA del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 509 accorpa la p.lla 521 divenendo di ca. 10.

Particella 512:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 61 è soppressa ed ha originato la p.lla 512 Ente Urbano di ca. 01;
- nel **1998** in seguito alla VARIAZIONE GEOMETRICA del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 512 accorpa la p.lla 518 divenendo di ca. 03.

Particella 514:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 63 fabbricato rurale è variato ed ha originato la p.lla 514 Ente Urbano di ca. 70;
- nel **2017** in seguito alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 13.02.2017 prot. n. VT0010083 in atti dal 13.02.2017 (n. 271.1/2017) la p.lla 514 fabbricato rurale diviene area rurale con i medesimi identificativi e superficie.

Particella 517:

- nel **1998** in seguito ai dati derivanti da TIPO MAPPALE del 27.11.1998 in atti dal 30.11.1998 (n. 2970.1/1998) la p.lla 63 fabbricato rurale è variato ed ha originato la p.lla 517 fabbricato Rurale di ca. 37;
- nel **2017** in seguito alla VARIAZIONE D'UFFICIO del 13.02.2017 prot. n. VT0010083 in atti dal 13.02.2017 (n. 271.1/2017) la p.lla 517 fabbricato rurale diviene area rurale con i medesimi identificativi e superficie.

Particella 566:

- nel **2005** in seguito al FRAZIONAMENTO del 01.12.2005 prot. n. VT0126764 in atti dal 01.12.2005 (n. 126764.1/2005) la p.lla 506 origina, tra gli altri, terreno p.lla 566, seminativo arborato, classe 2 superficie are 13 e ca. 10.

Particella 569:

- nel **2005** in seguito al FRAZIONAMENTO del 01.12.2005 prot. n. VT0126764 in atti dal 01.12.2005 (n. 126764.1/2005) la p.lla 519 origina, tra gli altri, terreno p.lla 569, seminativo arborato, classe 2 superficie are 12 e ca. 00.

Particella 571:

- nel **2005** in seguito al FRAZIONAMENTO del 01.12.2005 prot. n. VT0126764 in atti dal 01.12.2005 (n. 126764.1/2005) la p.lla 522 origina, tra gli altri, terreno p.lla 571, seminativo, classe 3 superficie are 03 e ca. 42.

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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato*****, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Iscrizione ipoteca volontaria** del 03 marzo 2006, n. 2429 Reg. Particolare e 3739 Reg. Generale, a **Garanzia Di Mutuo** atto del 24 febbraio 2006, repertorio 94897/14908, Notaio Furio Giardino, per complessivi Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale,

ammortamento in 15 anni, **a favore** della BANCA delle MARCHE S.p.a. con sede in Ancona (cod. fisc.01377380421), **contro*******, cod. fisc.*****, quota di 1/1 di piena proprietà gravante sugli immobili della presente relazione;

- **Iscrizione ipoteca volontaria** del 20 maggio 2008, n. 1637 Reg. Particolare e 8214 Reg. Generale, a **Garanzia Di Mutuo** atto del 13 maggio 2008, repertorio 5666/3860, Saraceno Massimo, per complessivi Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 di capitale, ammortamento in 10 anni, **a favore** della BANCA delle MARCHE S.p.a. con sede in Ancona (cod. fisc.01377380421), **contro*******, cod. fisc.*****, quota di 1/1 di piena proprietà gravante sugli immobili della presente relazione;
- **Pignoramento immobiliare** del 11 settembre 2020, n.8803 Reg. Particolare e n. 11120 del Reg. Generale, verbale di pignoramento emesso dall'UNEP Roma C/o Tribunale di Viterbo C.F. 80077130583 in data 07 luglio 2020, repertorio 16349, **a favore** della BANCA delle MARCHE S.p.a. con sede in Ancona (cod. fisc.01377380421), **contro*******, cod. fisc.*****, quota di 1/1 di piena proprietà gravante sugli immobili della presente relazione.

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

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati al sig. *****come da seguente elenco:

- Estratto di mappa dei terreni (All.);
- Planimetrie del fabbricato (All.).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Richiesta di Permesso di Costruzione per la ristrutturazione e cambio destinazione d'uso del fabbricato residenziale e agricolo presentata in data 06.06.20006 prot.11621(All.);
- Richiesta di Permesso di Costruzione per la ristrutturazione e cambio destinazione d'uso del fabbricato residenziale e agricolo presentata in data 13.09.20006 prot.18685 (All.);
- C.D.U. dei terreni.

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) 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);

In seguito alla consultazione dell'Ufficio Anagrafe di Roma, il sig. *****risulta di stato civile coniugato, residente nel Comune di *****in Via*****, come da certificati allegati alla presente relazione (All.).

Si fa presente che dall'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio il sig. *****risulta coniugato il*****, ma al momento della compravendita dei beni in stima, avvenuta nell'anno 2006, il sig. *****si chiarava legalmente separato, pertanto, è in corso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune

di *****la certificazione comprovante il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato, che la sottoscritta si riserva di produrre prima dell'udienza fissata.

QUESITO N°7 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

Localizzazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Montefiascone (VT), precisamente nella frazione di Zepponami a circa 700 m. in linea d'aria dalla strada principale (Via Zepponami) che conduce a Viterbo e/o a Montefiascone. **Zepponami** è la più grande delle frazioni di Montefiascone, situata tra Viterbo e il Roma. La popolazione è costituita da 1660 abitanti e dista circa 2 km dal centro di Montefiascone. A Zepponami è presente una stazione ferroviaria lungo la linea Viterbo-Attigliano-Orte, che consente il collegamento con le linee Viterbo-Roma e Roma-Firenze.

I beni sono ubicati in zona periferica di campagna precisamente in località Caversa, Via Cevoli snc, raggiungibili tramite strada in parte asfaltata, in parte sterrata e in parte accessibile solo a piedi per circa 300 metri.

Si fa presente che il primo accesso agli immobili staggiti veniva fissato dalle parti in data 13 aprile 2021 ma che, a ridosso della data fissata, l'esecutato rinviava al 15 aprile 2021, pertanto, la sottoscritta, per impegni di lavoro già fissati, non poteva essere presente e concordava con il sig. *****l'accesso in data 27 aprile 2021, come da verbali allegati.

Descrizione dei beni:

I beni oggetto della presente stima comprendono un complesso di fabbricati, costruiti *ante* 1 settembre 1967, in parte residenziali e in parte magazzini/depositi con i relativi terreni di pertinenza come riportato nello schema seguente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA EURO
58 CATASTO FABBRICATI	63	1	A/3	1	6,5 vani	153	402,84
	63	2	C/2	2	50	72	24,27
	63	3	C/2	3	22	33	12,50
	63	4	C/2	1	9	13	3,72
	63	5	C/2	3	25	32	14,20
	63	6	C/2	6	14	19	13,74
	508	-	C/2	4	28	34	18,80
	509	1	C/2	1	5	7	2,07
	509	2	C/2	1	5	7	2,07
	516	1	C/2	1	4	5	1,65
	516	2	C/2	1	4	5	1,65
58 CATASTO TERRENI	PARTICELLA	CATEGORIA			HA	ARE	CA
	63	Ente Urbano			0	11	44
	508	Ente Urbano			0	0	35
	509	Ente Urbano			0	0	14
	516	Ente Urbano			0	0	10
	512	Ente Urbano			0	0	03
	514	Area Rurale			0	0	70
	517	Area Rurale			0	0	37
	566	Seminativo Arborato 2			0	13	10

	569	Seminativo Arborato 2	0	12	00
	571	Seminativo 3	0	03	42
Totale Area Terreni			0	41	65

L'edificio principale si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo; si riportano di seguito le superfici nette riscontrate in sede di sopralluogo precisando che, per motivi di sicurezza, non è stato possibile eseguire il rilievo di alcuni locali e pertanto alcune superfici verranno desunte dalle planimetrie del progetto di ristrutturazione presentato nel 2006.

Il fabbricato principale è così suddiviso:

quanto alla parte residenziale:

al piano terra da Ingresso-soggiorno-cucina di mq. 26,62 che comunica con il tinaio di mq. 12,16; dal tinaio si accede alla scala della cantina del piano seminterrato che misura circa mq. 15. Alla sinistra del portone d'ingresso si trova una scala interna che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano dove ci sono 3 camere, rispettivamente di mq. 12,11, mq. 16,08 e mq. 13,67; un disimpegno di mq. 11,47; un ripostiglio di mq. 5,51 e un bagno di mq. 3,77. L'altezza rilevata al piano terra è di ml. 2,50, mentre quella rilevata al primo piano, per effetto delle falde del tetto, è stata calcolata in ml 2,90 in base alla media ponderale;

quanto ai magazzini facenti parte del fabbricato principale:

il fabbricato principale, oltre alla parte residenziale, si compone al piano terra anche di una serie di locali variamente adibiti (magazzino, pollaio, stalla, forno), accessibili dalla corte esterna, corrispondenti a:

- Magazzino di mq. 21,88;
- Magazzino di mq. 12,79;
- Pollaio di mq. 8,31;
- Tettoia con locale forno di mq. 9,95;
- Stalla di mq. 28,13;

al piano primo si trova un altro magazzino, sempre accessibile dalla corte esterna, di mq. 24,46 e una scala esterna che conduce ad ulteriore magazzino di mq. 12,70.

Poco distanti dal fabbricato principale, si trovano 3 locali singoli, tra loro indipendenti e posizionati in ordine sparso all'interno della corte di pertinenza, ovvero:

- una porcilaia divisa in 2 vani rispettivamente di mq. 4 ciascuno;
- un locale deposito diviso in 2 vani rispettivamente di mq. 5 ciascuno (senza tetto);
- un locale deposito di mq. 28

In merito allo stato dei beni riscontrato durante il sopralluogo si fa presente la seguente situazione:

- **i fabbricati** risultano in stato di abbandono, in avanzato degrado ed in parte non agibili;
- **i terreni** risultano incolti e privi di manutenzione.

Allo stato attuale il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione, risanamento e messa in sicurezza; i terreni necessitano altresì di pulitura ed eliminazione della vegetazione incolta che rende difficoltoso l'accesso al fabbricato.

QUESITO N°8 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati

indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, **c)** se i dati indicati in 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 dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

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

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

QUESITO N°10 – segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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

L'attuale identificazione dei terreni deriva da frazionamenti e variazioni descritti in risposta al quesito n°3.

QUESITO N°12 – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo non si riscontrano variazioni e/o aggiornamenti catastali necessari.

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili ricadono nella zona E4 "zona agricola di secondaria importanza" del P.R.G. del Comune di Montefiascone, come da C.D.U allegato alla presente perizia (All.).

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

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che trattasi di un complesso di fabbricati edificati *ante* 1 settembre 1967 e che dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone non risultano permessi e/o documenti antecedenti al 2006. In data 6 giugno 2006 e 13 settembre 2006 risultano presentati dal sig. *****due domande, corredate dal relativo progetto, per la richiesta del Permesso a Costruire per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali magazzino da agricolo a residenziale; in risposta alla presentazione del primo progetto (6 giugno 2006) il Comune, in data 26.06.2003, richiedeva una verifica della congruità con le disposizioni relative alla L.R. 08/2003 in quanto le richieste risultavano in contrasto con le N.T.A.; in risposta alla presentazione del secondo progetto (13 settembre 2006) il Comune, in data 12.10.2006, dava parere negativo rispondendo che "il progetto in esame non presenta le necessarie condizioni di congruità con le N.T.A. dei piani urbanistici e con le disposizioni relative alla L.R. 08/2003". Come già indicato in risposta al quesito n. 13, il fabbricato ricade nella zona E4 "agricola di secondaria importanza" in cui, secondo le N.T.A. attualmente vigenti, per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di cui all'art. 31 della L. n. 457/78, lettere a,b,c e d, e succ. mod. e int., ovvero, nella fattispecie in base alla citata legge alla lettera b sono ammesse "[...] opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". Altresì relativamente all'adeguamento igienico-sanitario in zona agricola si fa riferimento all'art. 55 comma 2 della L.R. n. 38/99, secondo il quale "gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario". Pertanto, eventuali interventi sul fabbricato in oggetto potranno riguardare soltanto l'adeguamento igienico-sanitario nella misura del 10% della superficie lorda residenziale realizzabile una sola volta.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano differenze. La costruzione risulta conforme alla normativa vigente ma priva di certificata di agibilità.

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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

Non si rilevano né istanze di condono né autorizzazioni edilizie.

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;

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico, come specificato nel C.D.U. allegato alla presente (All.)

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 anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sugli immobili.

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

La sottoscritta ritiene necessario vendere i beni in **UNICO LOTTO** costituito da fabbricati e terreni come da seguente elenco:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA EURO
58 CATASTO FABBRICATI	63	1	A/3	1	6,5 vani	153	402,84
	63	2	C/2	2	50	72	24,27
	63	3	C/2	3	22	33	12,50
	63	4	C/2	1	9	13	3,72
	63	5	C/2	3	25	32	14,20
	63	6	C/2	6	14	19	13,74
	508	-	C/2	4	28	34	18,80
	509	1	C/2	1	5	7	2,07
	509	2	C/2	1	5	7	2,07
	516	1	C/2	1	4	5	1,65
	516	2	C/2	1	4	5	1,65
58 CATASTO TERRENI	PARTICELLA	CATEGORIA			HA	ARE	CA
	63	Ente Urbano			0	11	44
	508	Ente Urbano			0	0	35
	509	Ente Urbano			0	0	14
	516	Ente Urbano			0	0	10
	512	Ente Urbano			0	0	03
	514	Area Rurale			0	0	70
	517	Area Rurale			0	0	37
	566	Seminativo Arborato 2			0	13	10
	569	Seminativo Arborato 2			0	12	00
	571	Seminativo 3			0	03	42
Totale Area Terreni					0	41	65

QUESITO N°19 - dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I beni in oggetto appartengono al sig. ***** per la piena proprietà, pertanto si procede alla stima dell'intero, considerato lotto unico come meglio specificato in risposta al quesito n°18.

QUESITO N°20 – **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.).

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;

Il bene è libero.

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 dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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);

Nulla da segnalare.

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;

I beni oggetto della presente stima risultano non gravati da vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici, come si evince dal CDU allegato alla presente relazione (All.).

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 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:

La presente stima riguarda un complesso di fabbricati con i relativi terreni di pertinenza di proprietà del sig.*****, per l'intera quota 1/1, ubicati nel Comune di Montefiascone, frazione di Zepponami, in località Caversa, Via Cevoli snc, come da seguente elenco:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA MQ	SUPERFICIE CATASTALE MQ	RENDITA EURO
58 CATASTO FABBRICATI	63	1	A/3	1	6,5 vani	153	402,84
	63	2	C/2	2	50	72	24,27
	63	3	C/2	3	22	33	12,50
	63	4	C/2	1	9	13	3,72
	63	5	C/2	3	25	32	14,20
	63	6	C/2	6	14	19	13,74
	508	-	C/2	4	28	34	18,80
	509	1	C/2	1	5	7	2,07
	509	2	C/2	1	5	7	2,07
	516	1	C/2	1	4	5	1,65
	516	2	C/2	1	4	5	1,65
58 CATASTO TERRENI	PARTICELLA	CATEGORIA			HA	ARE	CA
	63	Ente Urbano			0	11	44
	508	Ente Urbano			0	0	35
	509	Ente Urbano			0	0	14
	516	Ente Urbano			0	0	10
	512	Ente Urbano			0	0	03
	514	Area Rurale			0	0	70
	517	Area Rurale			0	0	37
	566	Seminativo Arborato 2			0	13	10
	569	Seminativo Arborato 2			0	12	00
	571	Seminativo 3			0	03	42
Totale Area Terreni					0	41	65

Il complesso di fabbricati composto da una parte residenziale e una parte magazzini/depositi si sviluppa ai piani seminterrato, terreno e primo.

Si fa presente che la stima della porzione residenziale e degli accessori è comprensiva anche dei rispettivi terreni di pertinenza.

PORZIONE DESTINATA A RESIDENZIALE:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta piano terra

Ingresso/soggiorno/cucina mq. 26,62

Superficie netta piano primo

Camera 1 mq. 16,08

Camera 2 mq. 13,67

Camera 3 mq. 12,11

Disimpegno mq. 11,47

Ripostiglio mq. 5,51

Bagno mq. 3,77

Sommano mq. 62,61

Superficie netta residenziale mq. **89,23**

Superficie netta Accessori

Tinaio	mq. 12,16
Cantina	mq. 15,00
Magazzino 1 PT	mq. 21,88
Magazzino 2 PT	mq. 12,79
Magazzino 3 P1	mq. 24,46
Magazzino 4 P1 con scala esterna	mq. 12,70
Pollaio	mq. 8,31
Locale forno	mq. 9,95
Stalla	mq. 28,13
Porcilaia	mq. 8,00
Locale deposito 1	mq. 10,00
Locale deposito 2	<u>mq. 28,00</u>
Sommano	Mq 191,38

Superficie residenziale lorda: mq. **107,07**

Superficie lorda accessori: **mq. 229,65**

Sommano mq. **335,42**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Superficie residenziale	0,70	89,23	107,07	74,95
Superficie accessori	0,35	191,38	229,65	80,37
TOTALE		280,61	336,72	155,32

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 155,32 che si arrotonda a mq. 150,00.

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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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;

LOTTO UNICO:

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"1. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione

secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 550,00/mq

Pertanto euro 550,00 x mq. 150,00= euro 82.500,00

**L'importo stimato per i fabbricati è pari a
Euro 82.500,00
(diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00)**

STIMA DEI TERRENI:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

Si fa presente che il valore dei terreni denominati "ente urbano" è stato considerato insieme al valore dei fabbricati, pertanto la presente stima riguarda solo le aree rurali e seminate come riportate nella tabella sottostante.

Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

Di seguito si riporta lo schema sintetico dei terreni in stima:

58 CATASTO TERRENI	PARTICELLA	CATEGORIA	HA	ARE	CA
	514	Area Rurale	0	0	70
	517	Area Rurale	0	0	37
	566	Seminativo Arborato 2	0	13	10
	569	Seminativo Arborato 2	0	12	00
	571	Seminativo 3	0	03	42
Totale Area Terreni			0	16	59

Il totale dei terreni in stima, ad esclusione degli Enti Urbani (già considerati nella stima dei fabbricati), risulta essere di are 16 e ca. 59 che si arrotondano a mq. 1.660.

il valore di mercato assunto per i terreni è equivalente a:

mq. 1660 x € 0,98 = € 1.626.000
che si arrotonda a € 1.600,00

**L'importo stimato per i terreni è pari a
Euro 1.600,00
(diconsi euro milleseicento/00)**

¹ Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà del sig. ***** per l'intera quota (1/1), siti nel comune di Montefiascone (VT), frazione di Zepponami, Località Caversa, Via Cevoli snc , **è pari alla somma di:**

€ 82.500,00 (valore fabbricati)

€ 1.600,00 (valore dei terreni)

pertanto il valore complessivo del LOTTO unico da porre in vendita è di

€ 84.100,00

Che si arrotonda a € 84.000,00

IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE

€ 84.000,00

(diconsi euro ottantaquattromila/00)

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;

Si ipotizza un utile collocamento della struttura sia come abitazione che in chiave turistico -ricettiva.

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;

Nulla da segnalare.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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 a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

Il CTU ottempera

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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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;

Il CTU ottempera

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;**

Il CTU ottempera

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

Il CTU ottempera.

QUESITO 33 - **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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 d'accesso contenente sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza

- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 20 giugno 2021

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali