

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 306/2018

promossa da

contro

G.E. Dr. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 12 DICEMBRE 2019**



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RG 306/2018 promossa dalla -----, la quale ha ceduto il credito al -----, rappresentato e difeso dagli avvocati Emilia Pernisco e Pierluigi Pernisco, contro -----
-----.

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente arch. Felice D'Onofrio, con studio in Montefiascone (VT), in via Giuseppe Contadini n. 67, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 15 maggio 2019 lo scrivente arch. Felice D'Onofrio ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti 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, 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**



- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a



carico dell'acquirente, ovvero 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione c/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 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 del 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 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
- 30)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone c/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati



catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegli alla relazione:

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

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione, si recava con il Custode Giudiziario Avv. Ferroni Claudia, presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopraluogo in data 14 giugno 2019 (**All.1 Verbale di accesso**).

Nella suddetta occasione, in presenza del ----- è stato possibile prendere visione dell'immobile e procedere ai rilievi metrici e fotografici e ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dello stabile raccogliendo tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.



RISPOSTA 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.)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta essere completa e comprende le visure catastali, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (certificato notarile redatto dal Notaio Luca Amato) effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **13 febbraio 2019**.

(All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria).

Quesito n. 2

(effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU la visura catastale aggiornata **(All.2 Visura storica per immobile)**.

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Viterbo (VT) in via Arma dei Carabinieri, n.12, risultano distinti al catasto fabbricati del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)	Graffiti
144	775	22	Via Arma dei Carabinieri, 12	T	A/2	3	6 vani	774,69	SI
144	232	14							
CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)	Graffiti
144	775	12	Strada Ellera	S1	C/6	4	36 mq	132,01	



Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 3

(consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, nel certificato notarile all'interno nel fascicolo di causa, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare. L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una compravendita per atto a rogito Notaio Politi Alberto di Roma del 15 giugno 1989, repertorio 23027. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale:

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 144 – particella 775 – sub 22)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- nato a ----- (--) il -----, C.F. --
-----, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (13 febbraio 2019)

- VARIAZIONE di toponomastica del 05.04.2016 prot. n. VT0026305 in atti dal 05.04.2016. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.8348.1/2016). Viene modificato l'indirizzo dell'immobile.



- VARIAZIONE nel classamento del 25.10.2010 prot. n. VT0164137 in atti dal 25.10.2010. Variazione di classamento (n.16534.1/2010). Viene validato il classamento proposto.
- VARIAZIONE del 26.03.2010 prot. n. VT0048336 in atti dal 26.03.2010. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n.3790.1/2010).
- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania del 10.11.2009, repertorio n. 16563/6810, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 13.11.2009 al n. 13048 di formalità in virtù del quale il ----- ottiene dalla ----- la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 144 Particella 775 Subalterno 22.
- VARIAZIONE nel classamento del 13.05.2004 prot. n. VT0086441 in atti dal 13.05.2004. Variazione di classamento (n.22552.1/2004). Viene validato il classamento proposto.
- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Furio Giardino di Montefiascone del 18.07.2003, repertorio n. 73056, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28.07.2003 al n. 10457 di formalità in virtù del quale la ----- ottiene dalla S.C.I.P. – Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 144 Particella 775 Subalterno 22.
- VARIAZIONE del 30.05.2003 prot. n. 82033 in atti dal 30.05.2003. APPLIAMENTO CORTE ESCLUSIVA – DIVISIONE CORTE COMUNE (n.2574.1/2003). L'unità immobiliare in oggetto assume il suo attuale identificativo catastale a seguito della soppressione



dell'unità censita al foglio 144 particella 775 sub 2 (graffata alla particella 232 sub 5).

- ATTO AMMINISTRATIVO – DEVOLUZIONE rogante Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 repertorio n. 351 trascritto a Viterbo il 28.07.2003 al reg. part. 10448, reg. gen. 13271 in virtù del quale l'immobile viene devoluto alla S.C.I.P. – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.
- **ATTO ANTE VENTENNIO: COMPRAVENDITA** per atto a rogito notaio Politi Alberto del 15.06.1989, repertorio n. 23027, trascritto a Viterbo il 17.06.1989 al registro particolare n. 5720 registro generale n. 7699 in virtù del quale l'immobile oggetto di pignoramento, allora identificato nel NCU al Foglio 144 Particella 775 sub 2 (graffato con la particella 232 sub 5) passa dalla ditta S.R.L. SIRIO con sede in Viterbo alla ditta ISTITUTO NAZIONALE ASSISTENZA DIPENDENTI ENTI LOCALI I.N.A.D.E.L. con sede in Roma.

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 144 – particella 775 – sub 12)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- nato a ----- (--) il -----, C.F. -----, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22 ottobre 2018)

- VARIAZIONE del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania del 10.11.2009, repertorio n. 16563/6810,



trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 13.11.2019 al n. 13048 di formalità in virtù del quale il -----
ottiene dalla ----- la piena proprietà del cespite
distinto al NCEU al Foglio 144 Particella 775 Subalterno 12.

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Furio Giardino di Montefiascone del 18.07.2003, repertorio n. 73056, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28.07.2003 al n. 10457 di formalità in virtù del quale la ----- ottiene dalla S.C.I.P. – Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 144 Particella 775 Subalterno 12.
- **ATTO AMMINISTRATIVO – DEVOLUZIONE** rogante Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 repertorio n. 351 trascritto a Viterbo il 28.07.2003 al reg. part. 10448, reg. gen. 13271 in virtù del quale l'immobile viene devoluto alla S.C.I.P. – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.
- **ATTO ANTE VENTENNIO: COMPRAVENDITA** per atto a rogito notaio Politi Alberto del 15.06.1989, repertorio n. 23027, trascritto a Viterbo il 17.06.1989 al registro particolare n. 5720 registro generale n. 7699 in virtù del quale l'immobile oggetto di pignoramento, identificato nel NCU al Foglio 144 Particella 775 sub 12 passa dalla ditta S.R.L. SIRIO con sede in Viterbo alla ditta **ISTITUTO NAZIONALE ASSISTENZA DIPENDENTI ENTI LOCALI I.N.A.D.E.L.** con sede in Roma.



**(All.2 Visura storica - All.3 Atti di provenienza – All.4 Certificato notarile-
ispezione ipotecaria)**

Quesito n. 4

(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)

Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dall'immobile oggetto della consulenza:

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 1786, registro particolare n. 1390 presentata il 13 febbraio 2019, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 18 dicembre 2018 repertorio n. 1978;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al Foglio 144 Particella 775 Sub 22 – Foglio 144 Particella 232 Sub 14 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al Foglio 144 Particella 775 Sub 12 – Natura: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

a favore di: ----- con sede in ----- C.F. -----
-----, per il diritto di proprietà pari a 1/1:

contro: -----, nato a ----- il -----, C.F.
-----, per il diritto di proprietà pari a 1/1.

- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 4649, registro particolare n. 452 presentata il 11 aprile 2013, Ipoteca Volontaria derivante da



concessione a garanzia di mutuo rogato con atto del Notaio Paoletti
Anna Laura del 10 aprile 2013 repertorio nn. 19208/8764;

Unità negoziale n.1

Immobilabile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al
Foglio 144 Particella 775 Sub 22 (graffata con la particella 232 sub
14) – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile, vani 6;

Immobilabile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al
Foglio 144 Particella 775 Sub 12 – Natura: C/6 – Stalle, scuderie,
rimesse, autorimesse;

a favore di: ----- con sede in ----- C.F. -----
-----, per il diritto di proprietà pari a 1/1:

contro: -----, nato a ----- il -----,
C.F. -----, per il diritto di proprietà pari a 1/1.

- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 18650, registro particolare
n. 3727 presentata il 13 novembre 2009, Ipoteca Volontaria derivante
da concessione a garanzia di mutuo rogato con atto del Notaio
Paoletti Anna Laura del 10 novembre 2009 repertorio nn.
16564/6811;

Unità negoziale n.1

Immobilabile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al
Foglio 144 Particella 775 Sub 22 (graffata con la particella 232 sub
14) – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile, vani 6,5;

Immobilabile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Viterbo al
Foglio 144 Particella 775 Sub 12 – Natura: C/6 – Stalle, scuderie,
rimesse, autorimesse;



A favore di: ----- con sede in ----- C.F. -----
-----, per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Contro: -----, nato a ----- il -----,
C.F. -----, per il diritto di proprietà pari a 1/1.

(All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria)

Quesito n. 5

(Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per una corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima lo scrivente CTU ha provveduto alla consultazione della mappa censuaria. Le particelle (graffate) su cui sono ubicati gli immobili sono censite al catasto terreni del comune di Viterbo al Foglio 144 Particella 775, qualità "Ente Urbano", di superficie 03 are 70 ca e al Foglio 144 Particella 232, qualità "Ente Urbano", di superficie 19 are 30 ca.

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito agrario
144	775		Ente Urbano	03 are 70 ca	-	-
144	232		Ente Urbano	19 are 30 ca	-	-

(All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale)

Quesito n. 6

(Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune Viterbo è risultato che il ----- nato a ----- il ----- è di stato civile CELIBE e quindi libero da ogni vincolo matrimoniale.

(All.6 Certificato di stato libero)



Quesito n. 7

(Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)

L'edificio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Viterbo (VT), località Ellera, in via Arma dei Carabinieri, n.12. La costruzione si trova situata a nord-est del centro storico del comune, a poche centinaia di metri. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio plurifamiliare isolato che si articola su cinque livelli di cui quattro fuori terra e uno seminterrato. Ha una struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio e copertura a tetto (doppia falda); tutte le facciate sono a faccia vista (mattoni pieni), gli infissi sono in legno con tapparelle in plastica.

L'abitazione oggetto del pignoramento si trova situata al piano terra. Ad essa si accede direttamente dal vano scala comune. La superficie netta è di circa 96 mq e si articola in un unico grande ambiente di circa 42 mq destinato a soggiorno/pranzo, con angolo cottura di circa 7 mq, due camere da letto, due wc e un disimpegno. Lungo il perimetro nord-ovest dell'unità, in diretta comunicazione con il soggiorno/pranzo, troviamo una piccola veranda (abusiva) di circa 7 mq mentre lungo il perimetro sud-ovest e sud-est un'ampia area esterna di pertinenza di circa 340 mq.

L'altezza netta interna è pari a 2,80 m, gli infissi sono in legno con vetro doppio e tapparelle esterne avvolgibili, i pavimenti sono in legno (parquet). L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Lo stato di conservazione della residenza è buono, si possono riscontrare solo piccole macchie di umidità in corrispondenza dei ponti termici.



L'altra unità, il garage, si trova situata al piano seminterrato dell'edificio ed è accessibile dalla corsia esterna lungo via Arma dei Carabinieri. È composto da un unico spazio rettangolare con una superficie netta di circa 35 mq e un'altezza interna di 2,50 m; il pavimento è in cemento, le pareti interne intonacate.

(All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

Quesito n. 8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – e quella del pignoramento)

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11

(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 - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)

Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza del 10 novembre 2009, a rogito del notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania in virtù del quale il ---
----- diviene pieno proprietario dei cespiti oggetto del pignoramento è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali. Le uniche differenze riscontrate riguardano la consistenza dell'unità abitativa che all'epoca della stipula dell'atto era di 6,5 vani e l'indirizzo (Strada Ellera anziché Via Arma dei Carabinieri, 12). Relativamente alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato



dei luoghi il sottoscritto ha riscontrato leggere differenze nei locali destinati ad abitazione. In particolare nella camera da letto matrimoniale è stato realizzato un tramezzo per ricavare al suo interno una cabina armadio; nell'altra camera è stata aumentata la superficie includendo in essa parte del corridoio attraverso la demolizione di parte del tramezzo che divideva i due locali e lo spostamento della porta d'ingresso; il balcone adiacente al soggiorno/pranzo è stato chiuso con l'installazione di un infisso ricavando così una veranda.

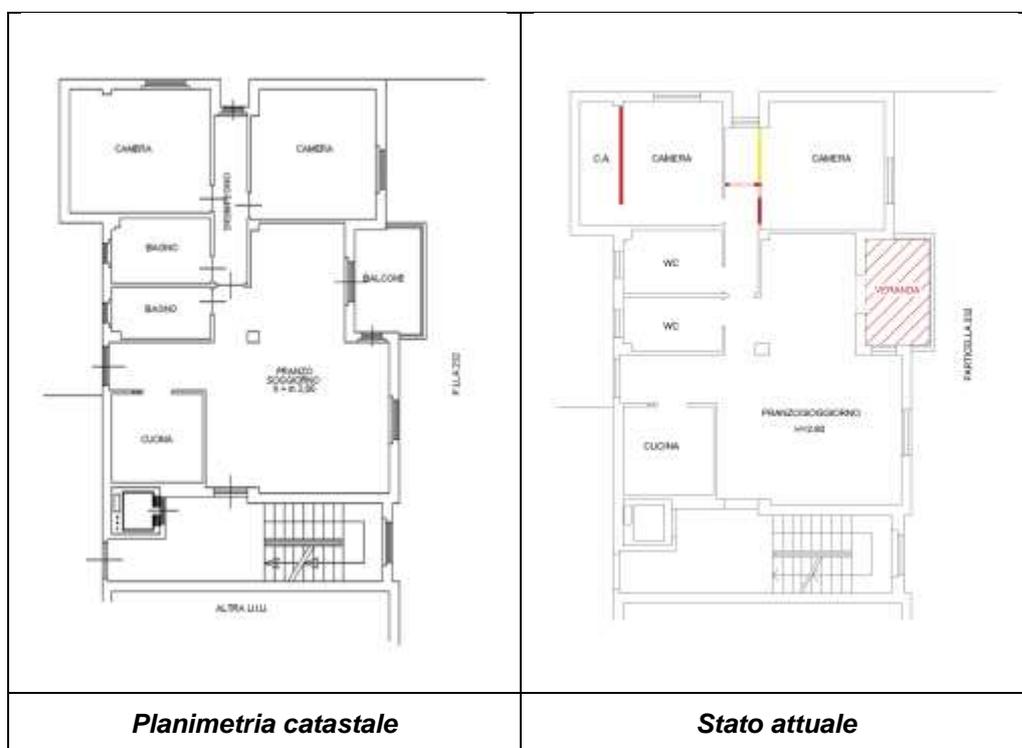


Immagine n. 1

Per la seconda unità, il garage, lo stato dei luoghi risulta essere conforme alla planimetria catastale.

**(All.3 Atti di provenienza - All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale
- All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)**



Quesito n. 12

(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)

La variazione catastale non può essere eseguita dallo scrivente CTU in quanto a seguito della valutazione dello stato di fatto e della verifica delle pratiche edilizie in atti al comune di Viterbo è emerso un quadro di abusivismo edilizio. Dovrà essere prevista una procedura di presentazione al SUE di Viterbo di un titolo edilizio per sanare gli abusi riscontrati al termine dei quali sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.

Quesito n. 13

(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'edificio che ospita le unità oggetto della presente perizia, con riferimento al P.R.G. del Comune Viterbo (VT) è ubicato all'interno della zona B, sottozona B3 – "Saturazione e sostituzione edilizia", ossia le aree libere facenti parte di isolati e complessi edilizi già in parte edificati con la possibilità di un loro completamento. La destinazione d'uso prevalente è quella abitativa.

Quesito n. 14

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo sono state reperite due pratiche inerenti all'edificio oggetto di stima. La prima pratica in ordine cronologico è la Concessione Edilizia n. 1347 rilasciata il 11 novembre 1988 (Pratica Edilizia n. 671/88) alla Sirio s.r.l. per la costruzione di n. 2 palazzine sull'area censita al foglio 144



particella 169/a sita nel Comune di Viterbo in località Ellera seguita da una successiva variante del 1989 - Pratica Edilizia n. 742/89.

Il giorno 24 novembre 2009 è stata presentata dal -----
(attuale proprietario) al Comune di Viterbo la Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 936/2009 per la diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione sita in via Arma dei Carabinieri n. 12, i cui lavori sono stati terminati il giorno 24 marzo 2010, così come da "Comunicazione di fine lavori" allegata.

In base a quest'ultima pratica si possono riscontrare delle difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le principali differenze, così come già descritto nella risposta ai quesiti 9-10-11, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura del terrazzo adiacente al soggiorno/pranzo al fine di ricavare una veranda.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA) mentre per quanto riguarda la veranda sul balcone essa deve essere rimossa ripristinando lo stato dei luoghi autorizzato.

Relativamente al garage esso risulta essere conforme allo stato autorizzato (Pratica Edilizia n. 742/89). **(All.8 Pratiche edilizie)**

Presso il Comune di Viterbo è stata reperita la Licenza di Agibilità e Abitabilità relativa all'immobile in esame, rilasciata dal Comune di Viterbo in data 30 novembre 1989. Successivamente a tale data l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ai quali non è susseguito alcun rilascio/rinnovo del certificato di agibilità.

(All.9 Licenza di Agibilità e Abitabilità)



Quesito n. 15

(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Presso il comune di Viterbo, non è stata presentata alcuna pratica di condono edilizio.

Quesito n. 16

(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sul bene del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 17

(Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un condominio; alla data di scrittura della seguente perizia relativamente alle spese condominiali risultano insolute quote condominiali pari a euro 916,92 così come meglio descritto nel prospetto allegato.

(All.10 Situazione quote insolute Condominio)

Quesito n. 18

(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

Le unità immobiliari pignorate, oggetto della stima, devono essere vendute come un unico lotto.

Quesito n. 19

(Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)

I beni risultano pignorati nella loro interezza.



Quesito n. 20

(Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 14 giugno 2019 le unità immobiliari risultano occupate e interamente di proprietà del -----
----- come dimostrato dall'Atto di Compravendita del 10 novembre 2009 a rogito del notaio Paoletti Anna Laura repertorio n. 16563/6810 stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 13 febbraio 2019.

Quesito n. 21

(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)

I cespiti oggetto del pignoramento risultano occupati dal -----
----- e utilizzati per le proprie esigenze abitative.

Quesito n. 22

(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore.

Quesito n. 23

(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)

I beni pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.



Relativamente al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'immobile ricade tra le aree urbanizzate e rientra tra i "*Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*" e nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche.

Quesiti nn. 24 – 25

(Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel comune di Viterbo e la sua posizione rispetto ai servizi



oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche quali:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1.650 euro/mq per le abitazioni, di 900 euro/mq per i box;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale. Per il comune di Viterbo, in zona semicentrale/quartieri esterni alle mura, nel secondo semestre 2018 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq per le abitazioni e i box:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1.300	L
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	2.000	L
Box	Normale	700	900	L

- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2018, per il comune di Viterbo riporta per le abitazioni nuove o ristrutturate un prezzo di compravendita compreso fra 1.500 e 2.000 euro/mq; per i box singoli fra i 600 e i 800 euro/mq.



Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di:

- 1.650 euro/mq (Vmu) per le abitazioni;
- 900 euro/mq (Vmu) per i box singoli;

2) ***Determinazione dei coefficienti moltiplicatori***

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

Abitazione

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,00$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,95$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,05$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 1,00$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa **1.650** euro/mq.

Garage

Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,00$

- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,95$



- Caratteristiche produttive $K_p = 1,05$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 1,00$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa **900** euro/mq.

3) **Definizione del valore di stima**

Garage

Per il calcolo della superficie commerciale del garage si è considerato:

- il 100% della SL del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANO PRINCIPALE	1	38	38
TOTALE			38

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale da porre alla base della stima è di $SRL = 38$ mq (Superficie Lorda).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

$$\text{euro } 900 \times 38 \text{ mq} = 34.200 \text{ euro}$$

Abitazione e area esterna

Per il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione si è considerato:



- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- il 30% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, quali i terrazzi comunicanti con i locali principali fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- il 10% dell'area esterna, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- il 2% dell'area esterna, per superfici eccedenti detto limite.

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	1	113	113
TERRAZZO comunicante	0,3	7	2
AREA ESTERNA	0,10	113	16
	0,02	227	
TOTALE			131

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 131 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

$$\text{euro } 1.650 \times 131 \text{ mq} = 216.150 \text{ euro}$$

Il **valore totale dei beni** oggetto di stima pertanto è pari a:

$$34.200 + 216.150 = \mathbf{250.350 \text{ euro}}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita



coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di circa

225.315 euro

Inoltre vanno detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile e per il ripristino del terrazzo. Per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia in sanatoria e per l'accatastamento, si valuta una spesa di 2.300 euro comprendente le spese tecniche, gli oneri oblativi e di segreteria per la presentazione delle pratiche. Per la rimozione della veranda e il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato si valuta una spesa di euro 3.000.

La valutazione del valore del **LOTTO** è in cifra tonda pari a:

€ 220.000,00 (euro duecentoventimila/00)

Quesito n. 26

(indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato [...])

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato posseda ottime prospettive di collocazione sul mercato in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche proprie dello stesso.

Quesito n. 27

(Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...])

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultano occupate e utilizzate dal debitore e pertanto non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione.



Risposta alle note osservative

(Media Service s.r.l. – Gruppo ECF s.p.a., rappresentati e difesi dall'Avv. Emilia Pernisco e dall'Avv. Pierluigi Pernisco)

Relativamente al primo punto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare, così come dettagliatamente indicato in risposta ai quesiti n. 24 e 25, un prezzo al metro quadro pari a 1650 euro per la stima del compendio pignorato in virtù della natura del bene, della sua posizione e dell'attuale situazione del mercato immobiliare che denota tendenzialmente un ribasso dei prezzi.

Per quanto concerne il secondo punto la riduzione del 10% al valore iniziale è stata applicata in risposta a quanto espressamente indicato dal quesito n. 24 posto dal G.E. *“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”* e più in generale secondo il D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito in L. 6 agosto 2015 n. 132 per cui il bene oggetto di vendita forzata non ha lo stesso valore di mercato del bene oggetto delle normali contrattazioni.



Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 31 pagine e gli allegati sotto riportati.

Montefiascone, lì 10 settembre 2019

Il CTU

Arch. Felice D'Onofrio

ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale di accesso

Allegato 2: Visura storica per immobile

Allegato 3: Atti di provenienza

Allegato 4: Certificato notarile e ispezione ipotecaria

Allegato 5: Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 6: Certificato di stato libero

Allegato 7: Elaborati prodotti dal CTU – Documentazione fotografica

Allegato 8: Pratiche edilizie

Allegato 9: Licenza di Agibilità e Abitabilità

Allegato 10: Situazione quote insolute Condominio

Allegato 11: Note osservative

