

TRIBUNALE DI VITERBO

G. d. E.:

**Dott.re Antonino
Geraci**

C.T.U.

**Dott. Ing. Ezio Filippo
Sansoni**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare

R.G.E. 95/2019

**Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA
tramite mandataria speciale JULIET SPA**

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE

***Risposta Osservazioni Bozza Relazione Tecnica
d'Ufficio e Deposito relazione definitiva***

INDICE:

1. Premessa

2. Quesiti

3. Elenco allegati

4. Operazioni peritali

Sopralluogo del 17.02.2018

Indagini catastali

Indagini urbanistiche

Indagini ipotecarie

5. Relazione

Risposta al quesito 1

Risposta al quesito 2

Risposta al quesito 3

Risposta al quesito 4

Risposta al quesito 5

Risposta al quesito 6

Risposta al quesito 7

Risposta al quesito 8

Risposta al quesito 9

Risposta al quesito 10

Risposta al quesito 11

Risposta al quesito 12

Caratteristiche di zona e di mercato

Dati metrici

Metodologia di stima e quotazioni parametriche

Conteggi di stima

Risposta al quesito 13

Risposta al quesito 14

Risposta al quesito 15

Risposta al quesito 16

Risposta al quesito 17

Risposta al quesito 18

Risposta al quesito 19

Risposta al quesito 20

Risposta al quesito 21

Risposta al quesito 22

Risposta al quesito 23

Risposta al quesito 24

Risposta al quesito 25

Risposta al quesito 26

Risposta al quesito 27

Risposta al quesito 28

Risposta al quesito 29

Risposta al quesito 30

Risposta al quesito 31

Risposta al quesito 32

Risposta al quesito 33

Risposta al quesito 34

6. Conclusioni

7. Allegati

1. PREMESSA

All'Udienza del 27 Settembre 2019, il Giudice, Dott.re Antonino Geraci nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni, con studio in Capranica (Vt) alla Piazzetta Andrea Vanni 1, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero A-804, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il Giudice concedeva termine di 90 giorni per il deposito della bozza **(Cfr. All.1)**.

2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., assegna il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

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 effettuati nei 20 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 d'acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via seguita, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.
4. **predisponga** sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)
5. **acquisisca** ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6

giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della richiesta;

6. **consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore).
7. **descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc)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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche altresì graficamente), procedendo anche a frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziandone ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano 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 abitativi;*

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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 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 in 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 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; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in

questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

- 19. dica**, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del **frazionamento** allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n°1078;
- 20. accertarti** 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21. ove** il bene non sia occupato dal debitore per esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;

22. *ove l'immobile sia occupato bile 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 nove 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 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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come 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 di 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 di 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 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 dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.2 specifici atti pubblici di beni di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge **aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**
26. **indichi** a suo giudizio quali siano 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 conferimento dell'incarico, l'ufficio valuterà le revoca dall'incarico.e l'art.52 Testo Unico Spese Giustizia):

- 29. invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concemente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 di osservazione al proprio elaborato;**
- 30. depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di 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 del C.D."busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita 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. intervenire 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 che in forma elettronica)redatto in conformità alla direttiva del Garante per

la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33. alleggi *alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di 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 documenti in doppia versione – integrali e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

34. provvedere a redigere *su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;*

35. allegare *alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia 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 in triplice copia*
- h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

3. ELENCO ALLEGATI

1. Nomina C.T.U. giuramento e quesito;
2. Atto di pignoramento a cura dell' [REDACTED] **già presente in atti;**
3. Verbali di sopralluogo del 04 Ottobre 2019 e del 12 Novembre 2019
4. Elezione Domicilio e Visura Camerale [REDACTED]
5. Documentazione catastale e ipocatastale;
 - Visure per soggetto [REDACTED]
 - e visure storiche per immobile;
 - Visure Planimetriche
 - Note di trascrizione **già presente in atti**
 - Visura planimetrica e dimensionale del lotto;
6. Documentazione notarile;
 - Certificazione notarile a cura del Notaio [REDACTED]
 - Atto di "CONVENZIONE TRA [REDACTED] E [REDACTED]
 - [REDACTED] stipulato da [REDACTED]
 - [REDACTED] Notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] e trascritto
 - a [REDACTED] il [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] e Registro Particolare
 - [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] (fr. All.6b);
 - Atto di "CESSIONE GRATUITA DI PROPRIETA' stipulato dal [REDACTED]
 - [REDACTED] Notaio in [REDACTED] tra [REDACTED] e il [REDACTED]
 - [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] Reg.
 - Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED]

Atto di Compravendita stipulato dal [REDACTED] Notaio in

[REDACTED] tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED] Rep. [REDACTED] e Racc. [REDACTED] trascritto a [REDACTED]

[REDACTED] Reg.Gen. [REDACTED] Reg.Part. [REDACTED]

Nota di Trascrizione Atto di Compravendita stipulato da [REDACTED]

[REDACTED] in [REDACTED] tra [REDACTED]

[REDACTED] con [REDACTED]

[REDACTED]

7. Determina N°25 del 18/04/2007 corrispettivo dell'area assegnata nel PEEP e definizione convenzione;
8. Amministrativo e strutture:
 - 8a Permesso Di Costruzione; 8b variante DIA; 8c relazione tecnica progettazione intervento; 8d deposito opere strutturali (R.A.S.); 8e deposito certificato di collaudo; 8f Certificato agibilita e fine lavori
9. Quotazioni di riferimento (O.M.I);
10. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.,
11. 11a Contratto di affitto; 11b bilanci condominiali;
12. Valutazioni Agenzie immobiliari Locali
13. Immagini Satellitari (Google Maps e Stimatrix) identificanti il bene
14. Stralcio PRG PEEP Ponte Dell'Elce
15. Schema riassuntivo Banditelli/Sansoni
16. Relazione sintetica punti 1-6
17. Quadro sinottico

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO

Verbale di sopralluogo 04.10.2019

In data 04 Ottobre del 2019 il C.T.U., alle ore 11.30, si reca nei luoghi oggetto di tale Esecuzione Immobiliare in presenza del Custode della Dott.ssa Banditelli Laura e dei suoi collaboratori, [REDACTED] e [REDACTED], e dell'amministratore della società oggetto di esecuzione immobiliare [REDACTED] accede nell'appartamento in Via di Santa Maria dell' Elce n° 20 int.3 Piano II° ed int.3 piano I°; il C.T.U. accompagnato dai presenti accede anche nel Box denominato B3 sub 15 e nella cantina sub. 79 dell'appartamento B5. Infine ha rilevato anche il posto auto esterno sub.86. Ha effettuato un sopralluogo all'interno dei beni succitati rilevando lo stato dei luoghi tramite un rilievo fotografico; il presente verbale termina alle ore 13.30 della data odierna **(Cfr. All.3)**

Verbale di sopralluogo dell' 11/12/2019

In data 11 Dicembre 2019 il sottoscritto alla presenza del custode e dei suoi collaboratori accede

- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala B int.4 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento e del garage
- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala C int.3 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina
- nell'appartamento affittato alla [REDACTED] scala B int.6 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento e del garage
- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala C int.3 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina
- nell'appartamento affittato a [REDACTED] scala B int.10 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina
- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala C int.10 ed

effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina

- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala A int.1 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina
- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala C int.2 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento, del garage e della cantina
- nell'appartamento affittato [REDACTED] scala C int.1 ed effettua un rilievo fotografico dell'appartamento e del garage

4.2 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – sono state eseguite, telematicamente, le visure storiche per soggetto, per immobile e planimetrica (**Cfr. All.5.a,b,c,d**) dei beni degli esecutati indicati nell' Atto di pignoramento.

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

Presso il Comune di Viterbo è stata richiesta copia di tutta la documentazione necessaria da cui si evince che il bene oggetto di tale esecuzione immobiliare non è gravato da alcun vincolo ed è stato realizzato nel rispetto delle norme previste dal P.R.G vigente riportato negli elaborati grafici allegati alla DIA e successive integrazioni (**Cfr. All.8 e segg.**) in cui si evince che il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato nè da censo nè da uso civico ed è conforme allo strumento urbanistico vigente.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

- Si confermano le indagini ipotecarie presente nella certificazione notarile

presente in atti degli [REDACTED];
[REDACTED]; (Cfr. All.5b).

4.5 INDAGINI NOTARILI

- Mediante fotocopia dell' Atto di "CONVENZIONE TRA IL [REDACTED] [REDACTED] E LA [REDACTED] a cura del Notaio [REDACTED] (Cfr. All.6b);
- Mediante Atto di "CESSIONE GRATUITA DI PROPRIETA' stipulato dal [REDACTED] Notaio in [REDACTED] tra [REDACTED] e il [REDACTED]. (Cfr. All.6c);
- Atto di Compravendita stipulato dal [REDACTED] Notaio in [REDACTED] tra [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All.6d);
- Nota di Trascrizione Atto di Compravendita stipulato dal [REDACTED] [REDACTED] Notaio in [REDACTED] tra [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] (Cfr. All.6e);

5. RISPOSTA AI QUESITI

*1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei 20 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***

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta depositata in atti e completa.

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, in particolar modo dalla certificazione notariale sostitutiva a cura del [REDACTED] risultano corrette le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni in argomento appartenenti [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 (**Cfr. All.5.b**).

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;

Il sottoscritto a seguito del confronto tra la documentazione catastale riportata nell'atto di pignoramento dell' [REDACTED] **già presente in atti (Cfr. All.2)** con quella reperita dal sottoscritto **non** ha constatato difformità per una corretta identificazione dei beni.

Pertanto i beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto ,cantine e un posto auto scoperto appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 (**Cfr. All.5.b**), e identificano il bene oggetto di pignoramento.

*3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza*

anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.

Come precedentemente riportato al punto 1 del quesito il sottoscritto ha verificato che quelle riportate sono le trascrizioni e iscrizioni anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento l'unica trascrizione reperita anteriore al ventennio è quella inerente alla nota di trascrizione della Compravendita di beni RgG [REDACTED] RgP [REDACTED] del [REDACTED] Notaio [REDACTED] (Cfr All.6e); il sottoscritto ha reperito anche l'atto originario di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. N° [REDACTED] Racc. [REDACTED] (Cfr All.6d). Riassume ora brevemente quanto già presente in atti e comunque riportato in allegato riportando che l'Esecutata [REDACTED] ha acquistato il terreno su cui è stato realizzato il bene immobile oggetto di pignoramento mediante stipula a cura del [REDACTED] [REDACTED] Notaio [REDACTED] della CONVENZIONE TRA IL [REDACTED] E [REDACTED] Rep [REDACTED] Racc [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] e Registro Particolare [REDACTED] e Registro Generale [REDACTED] e Registro Particolare [REDACTED] (cfr. All.6b); tali beni erano pervenuti al [REDACTED] mediante atto di CESSIONE GRATUITA a cura del [REDACTED] Rep [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] dalla [REDACTED] (Cfr all.6c)

Alla [REDACTED] era pervenuta mediante atto di compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED] Rep [REDACTED] tra la [REDACTED] e [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] [REDACTED] Reg. Gen. Reg. [REDACTED] Part. [REDACTED] (Cfr All.6d, 6e).

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)

Si consulti quanto riportato in allegato (**Cfr. All. 5.b**) o precedentemente esposto al punto 1 del quesito. Si riporta qui di seguito brevemente l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni

1. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in VITERBO (VT) Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in VITERBO (VT) SOGGETTO CESSIONARIO Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in VITERBO(VT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

4. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in VITERBO (VT) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

5. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VITERBO(VT)

SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Immobili siti in VITERBO(VT) Nota disponibile in formato elettronico

49. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITERBO(VT) Nota disponibile in formato elettronico

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

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto, cantine e un posto auto scoperto appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 **(Cfr. All.5b)**. il sottoscritto riporta in allegato le visure catastali e planimetriche **(Cfr. All.5a,b,c)**, certificazione notarile sostitutiva **(Cfr. All. 6.a)**,e delle viste aeree desunte da Google maps **(Cfr. All.13)** e conferma l'esattezza di quanto riportato in atti; Inoltre il sottoscritto riporta tutte le autorizzazioni amministrative (permesso a costruire, DIA, collaudo strutturale, agibilità) **(Cfr. All.8a,b,c,d,e,f)** regolarmente autorizzate il cui rilascio assicura

l'inesistenza di usi civici sul terreno al di sopra del quale è stato realizzato il complesso edilizio. Inoltre l'inesistenza di usi civici è stata precedentemente dichiarata nel CDU riportato nell' Atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. 6.d,e),

6. consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore).

Trattasi di [REDACTED] e pertanto si riporta la visura camerale (Cfr.All.4a e 4b)

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

Descrizione del bene. Il complesso Edilizio all'interno del quale sono individuati beni di tale procedura esecutiva è costituito da 33 unità immobiliari distinto al catasto al [REDACTED] part.192 e si sviluppa su sei livelli fuori terra ad uso abitazione e da uno interrato ad uso garage con box auto, posto auto scoperto e cantine; beni oggetto di tale procedura esecutiva sono costituiti da appartamenti, box auto, cantine e un posto auto scoperto distinti al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub. 90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 in Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo; i succitati appartengono ad un

complesso edilizio costituito da tre corpi scala A,B,C collegati tra loro da uno spazio comune pedonale; ogni unità immobiliare è munita di un corpo scala (ascensore e corpo scale in cemento armato e zona filtro antincendio) che collega direttamente il piano interrato ad uso garage e cantina con i restanti piani ad uso abitazione; la copertura è costituita da un solaio piano ed è dotata di pannelli solari; le strutture portanti sono costituite da travi e pilastri in cemento armato, le fondazioni sono state realizzate con plinti su pali; il solaio a copertura del piano interrato che coincide con il piano terreno e con l'accesso al complesso edilizio e di tipo a predalles, mentre quelli di piano son costituiti da travetti precompressi, pignatte in laterizio e sovrastante caldana;

Il sottoscritto per rendere più chiara la dislocazione degli appartamenti riporta uno schema planimetrico individuando nelle zone campite per ciascun corpo scala i beni immobili oggetto di procedura esecutiva:

SCALA A

LOTTO 6

Interno 1 sub. 84 abitazione: Stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

trattasi di abitazione individuata al piano terra ed è costituita da soggiorno cucina tre camere da letto due bagni, un terrazzo e un lastrico solare per una superficie commerciale di 165,91 mq ; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 1 sub. 25 autorimessa Stato di fatto LOCATA; Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

Trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 9,50 mq.

LOTTO 7

Interno 3 sub.92 abitazione Stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

Trattasi abitazione individuata al piano primo ed è costituita da soggiorno cucina abitabile ■ terrazzi, due camere da letto e due bagni per una superficie commerciale pari a 122,43 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 3 sub.28 cantina-magazzino, sub.29 autorimessa: Stato di fatto LOCATA

Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027. E' possibile accedere all'autorimessa coperta individuato al piano seminterrato mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale ed ha una superficie commerciale pari a 9,50 mq; da qui mediante una porta interna si dovrebbe accedere alla cantina/magazzino che una superficie commerciale pari a 4,20 mq. Il Sottoscritto al momento del sopralluogo non ha rilevato alcun locale ad uso cantina-magazzino con accesso diretto dal box-auto, ma solo un garage di dimensioni più grandi; la suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimetrie catastali **(All.5a e 5b)** ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + progetto) pari a € 2.000,00

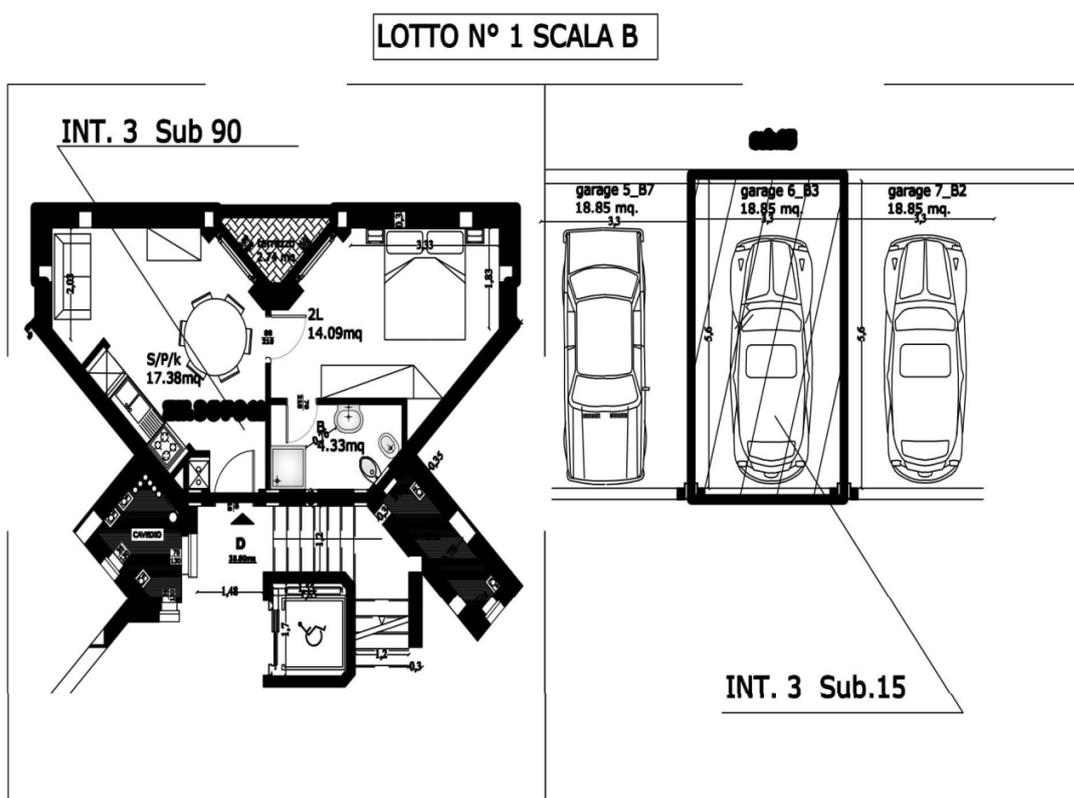
SCALA B

LOTTO 1

Interno 3 sub.90 abitazione : stato di fatto LIBERA: trattasi di abitazione ubicata al piano primo ed è costituita da un soggiorno-cucina una camera da letto un bagno ed un terrazzo per una superficie commerciale pari a 44,42 mq; la medesima è inoltre

munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 3 sub.15 autorimessa: stato di fatto LIBERA: trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq



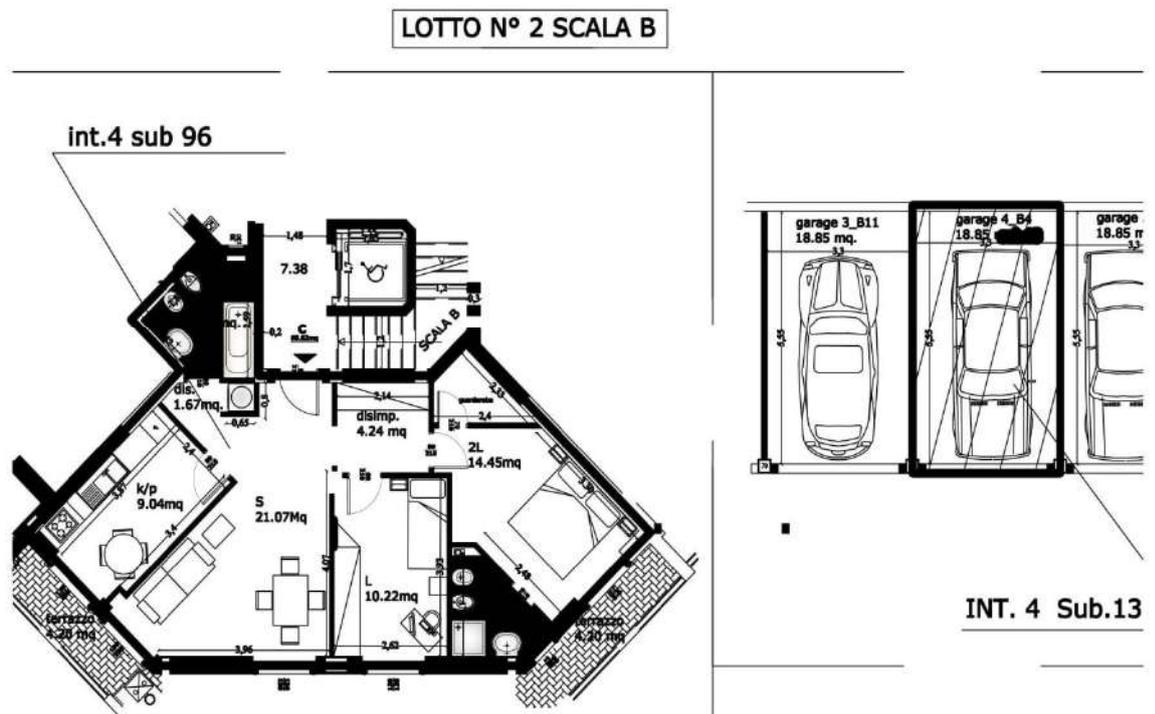
LOTTO 2

Interno 4 sub.96 abitazione: stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

Trattasi di abitazione ubicata al piano primo ed è costituita da una cucina abitabile un soggiorno due camere da letto due bagni ed due terrazzi per una superficie commerciale pari a 82,45 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 4 sub.13 autorimessa; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2027

Trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq



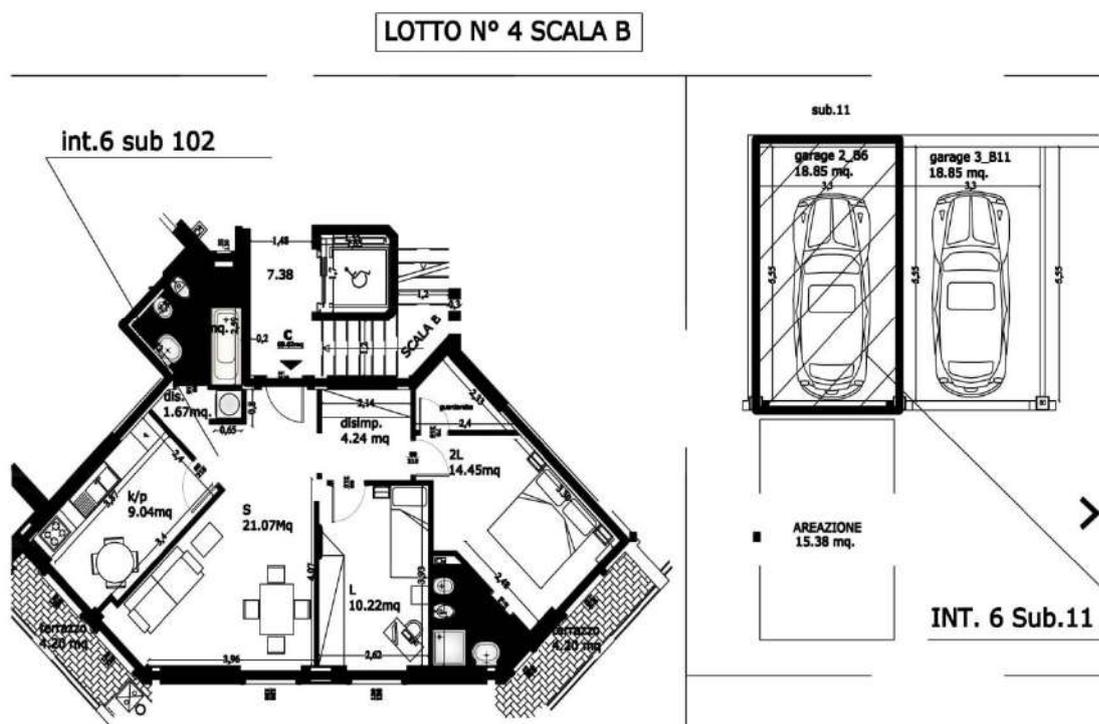
LOTTO N° 3

Interno 5 sub.97 abitazione: stato di fatto LIBERA; trattasi di abitazione ubicata al piano secondo ed è costituita da un soggiorno-cucina una camera da letto un bagno

ubicata al piano terzo è costituita da una cucina abitabile un soggiorno due camere da letto due bagni ed due terrazzi per una superficie commerciale pari a 82,45 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 6 sub.11 autorimessa; stato di fatto VENDUTA: trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq.

I beni immobili appartenenti al LOTTO N°4 sono stati venduti in data 26 Novembre 2020 e pertanto non appartengono più a tale compendio immobiliare.



LOTTO N°5

Interno 10 sub.114 abitazione; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di

Locazione anni 4+4 anni di rinnovo con canone libero con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2026

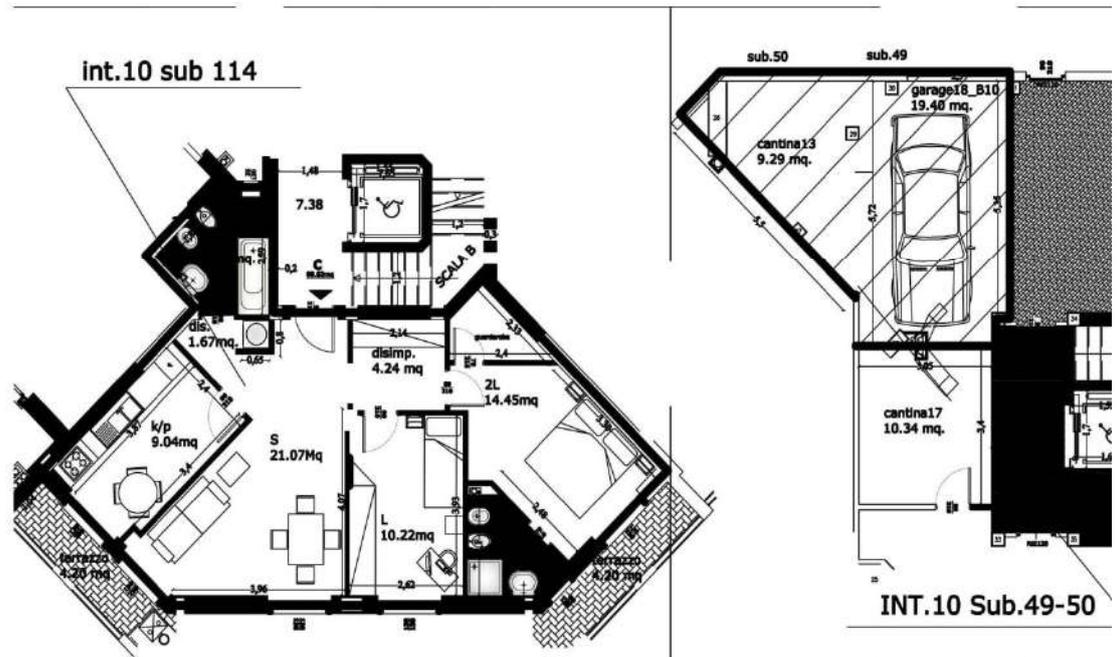
Trattasi di un'abitazione ubicata al piano quinto è costituita da una cucina abitabile un soggiorno due camere da letto due bagni ed due terrazzi per una superficie commerciale pari a 82,45 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 10 sub.50 cantina-magazzino e sub.49 autorimessa: stato di fatto LOCATA.

Durata del Contratto di Locazione anni 4+4 anni di rinnovo con canone libero con decorrenza dal 01/05/2019 al 30/04/2026

E' possibile accedere all'autorimessa coperta individuata al piano seminterrato mediante una porta basculante in metallo ad apertura manuale ed ha una superficie commerciale pari a 10,10 mq; da qui mediante una porta si dovrebbe accedere alla cantina/magazzino avente una superficie commerciale pari a 3,10 mq. Il Sottoscritto al momento del sopralluogo non ha rilevato alcun locale ad uso cantina-magazzino con accesso diretto dal box-auto, ma solo un garage di dimensioni più grandi; la suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato (**All.8 e segg**) e sulle planimetrie catastali (**All.5a e 5b**) ma non nella realtà; sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.

LOTTO N° 5 SCALA B



SCALA C

LOTTO N°8

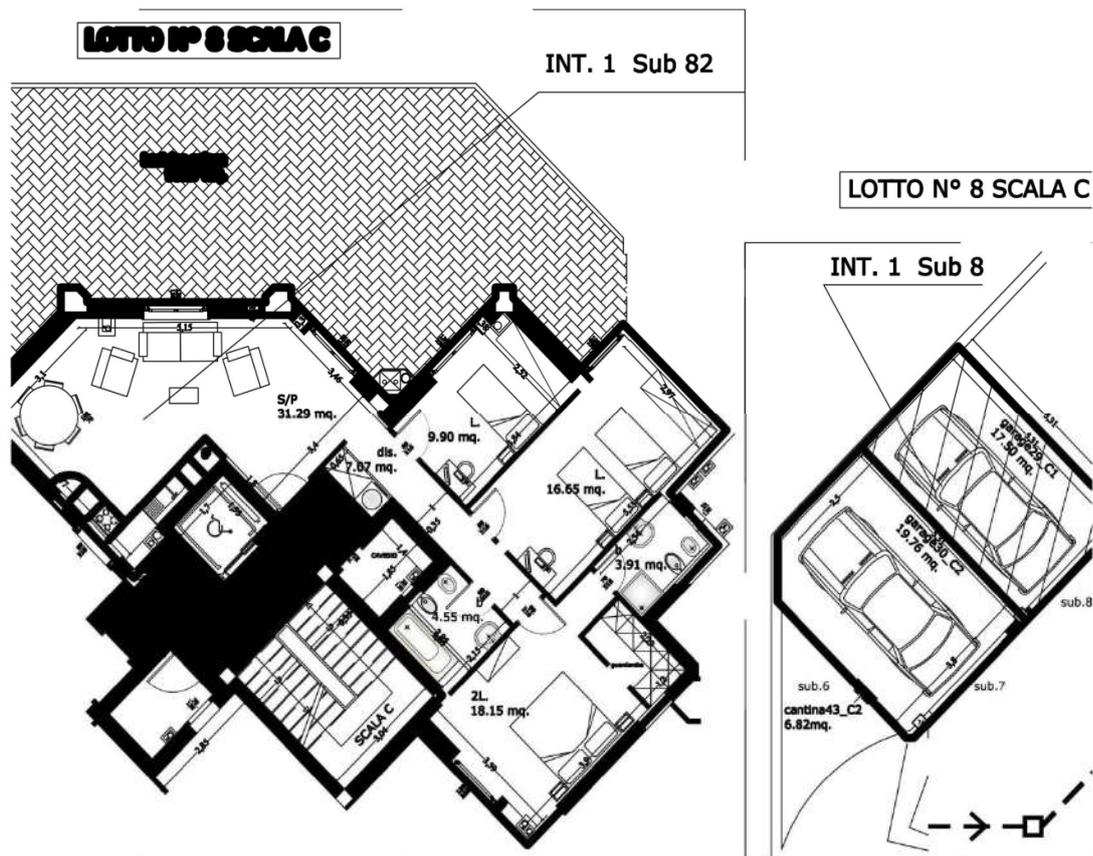
Interno 1 sub.82 abitazione: stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2027

Trattasi di un'abitazione individuata al piano terra ed è costituita da soggiorno cucina tre camere da letto due bagni, un terrazzo e un lastrico solare per una superficie commerciale di 164,65 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 1 sub.8 autorimessa; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2027

Trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta

basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 9,50 mq.



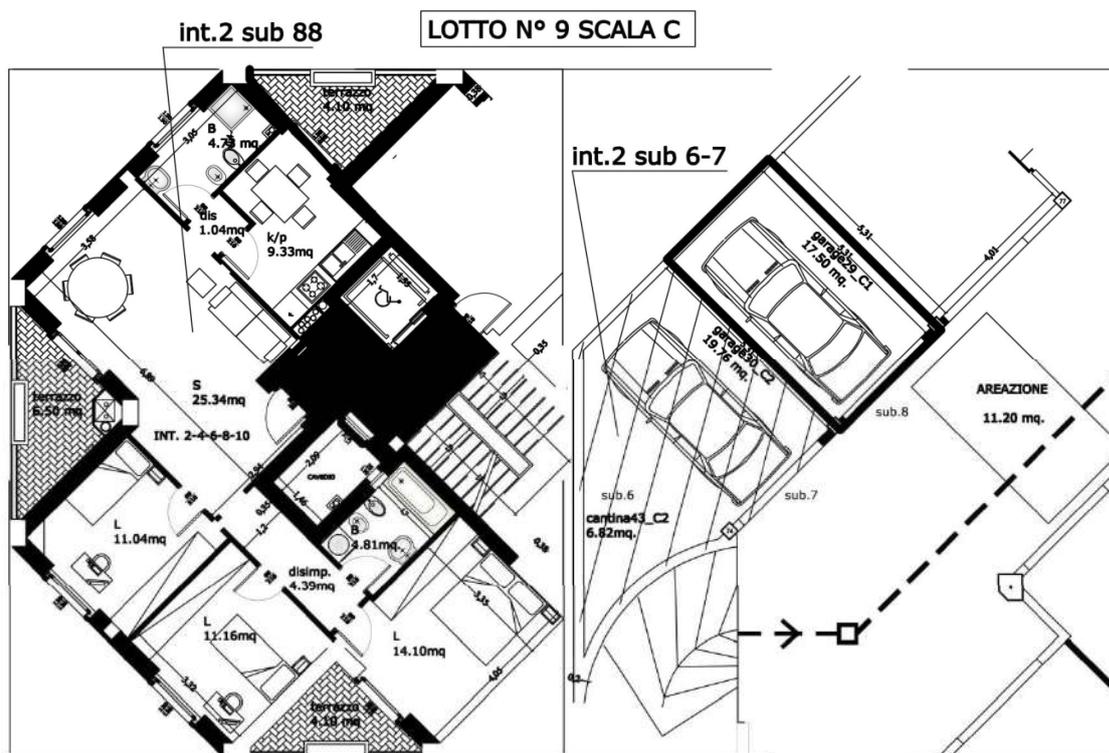
LOTTO N°9

Interno 2 sub.88 abitazione; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/26

Trattasi di un'abitazione individuata al piano primo ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile tre camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 112,18 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 2 sub.6 cantina-magazzino, sub.7 autorimessa; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/2019 al 31/12/26
E' possibile accedere all'autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con

porta basculante in metallo ad apertura manuale avente una superficie commerciale pari a 10,50 mq; da qui mediante una porta si dovrebbe accedere alla cantina/magazzino avente una superficie commerciale pari a 3,00 mq. Il Sottoscritto al momento del sopralluogo nella realtà non ha rilevato alcun locale ad uso cantina-magazzino con accesso diretto dal box-auto, ma solo un garage di dimensioni più grandi; la suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato (**All.8 e segg**) e sulle planimetrie catastali (**All.5a e 5b**); sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.



LOTTO N°10

Interno 3 sub.89 abitazione; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di

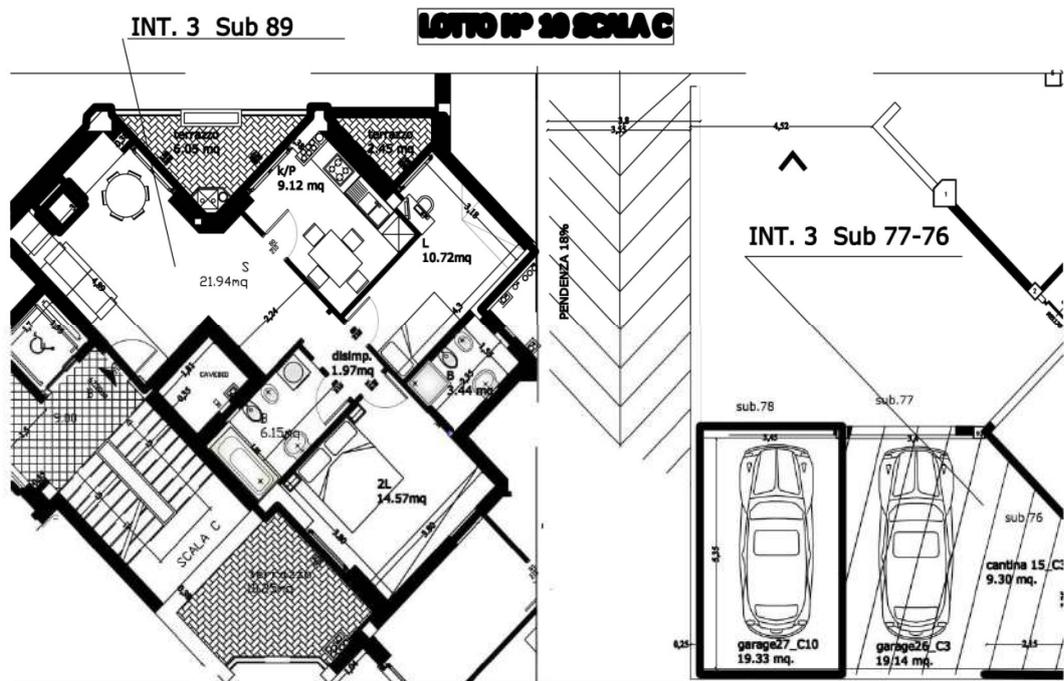
Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/19 al 31/12/26

Trattasi di un'abitazione individuata al piano primo ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile due camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 93,43 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

Interno 3 sub.76 cantina-magazzino, sub.77 autorimessa; stato di fatto LOCATA.

Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/01/19 al 31/12/26

E' possibile accedere all'autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale avente una superficie commerciale pari a 10,10 mq; da qui mediante una porta si dovrebbe accedere alla cantina/magazzino avente una superficie commerciale pari a 3,10 mq. Il sottoscritto non ha rilevato alcun locale ad uso cantina-magazzino con accesso diretto dal box-auto, ma solo un garage di dimensioni più grandi; la suddivisione mediante tramezzo e accesso dal garage risulta solo sul progetto depositato **(All.8 e segg)** e sulle planimetrie catastali **(All.5a e 5b)** ;sono stati stimati dal sottoscritto i costi di sanatoria di tale bene (sanzione + diritti d'istruttoria + spese progettuali) pari a € 2.000,00.



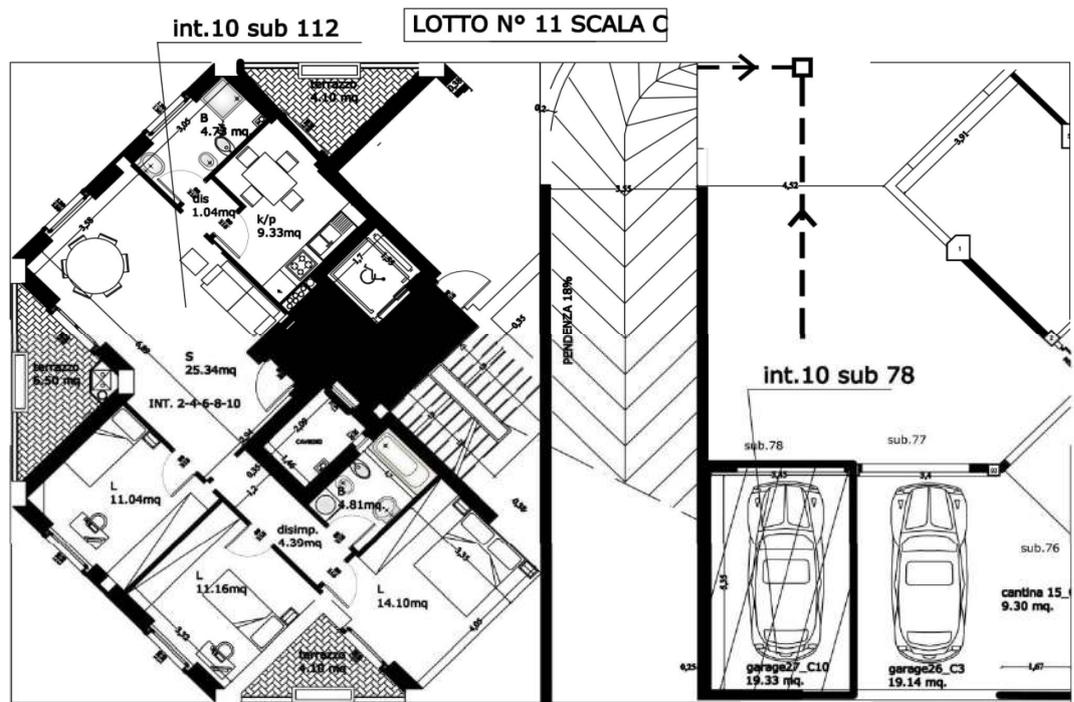
LOTTO N°11

Interno 10 sub.112 abitazione; stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2027

Trattasi di piano quinto ed è costituita da soggiorno e cucina abitabile tre camere da letto due bagni, tre terrazzi per una superficie commerciale di 112,18 mq; la medesima è inoltre munita di videocitofono e di riscaldamento autonomo.

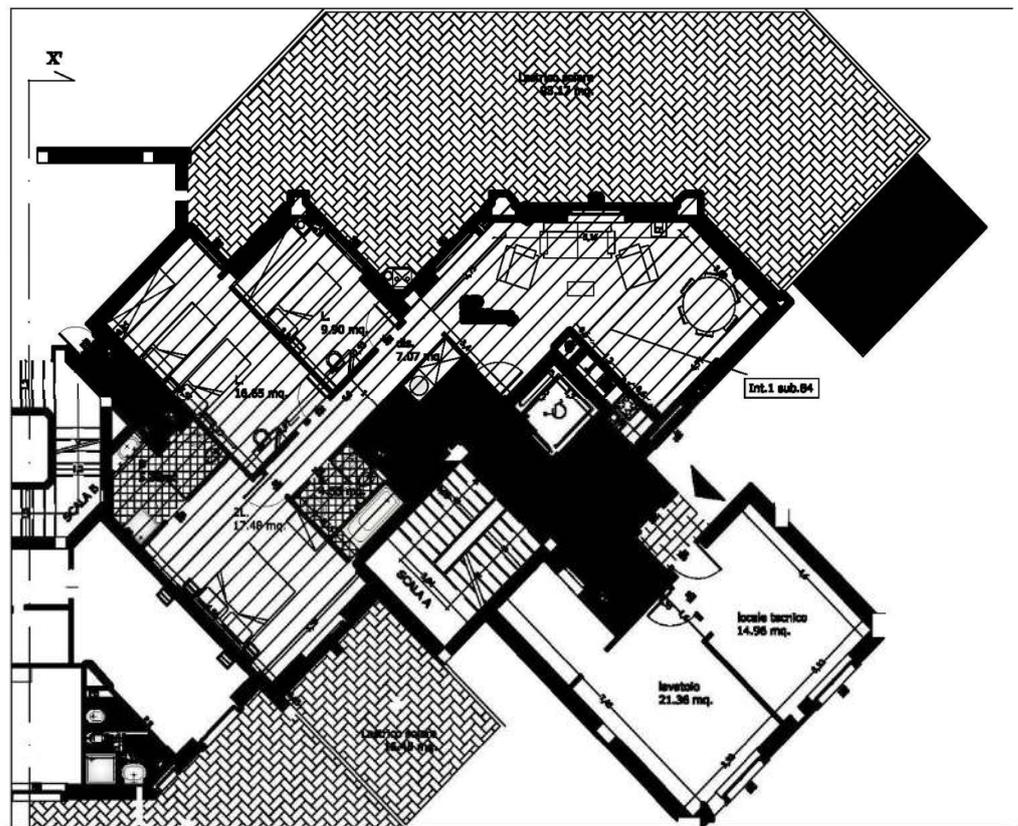
Interno 10 sub.78 autorimessa: stato di fatto LOCATA. Durata del Contratto di Locazione anni 8 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2027

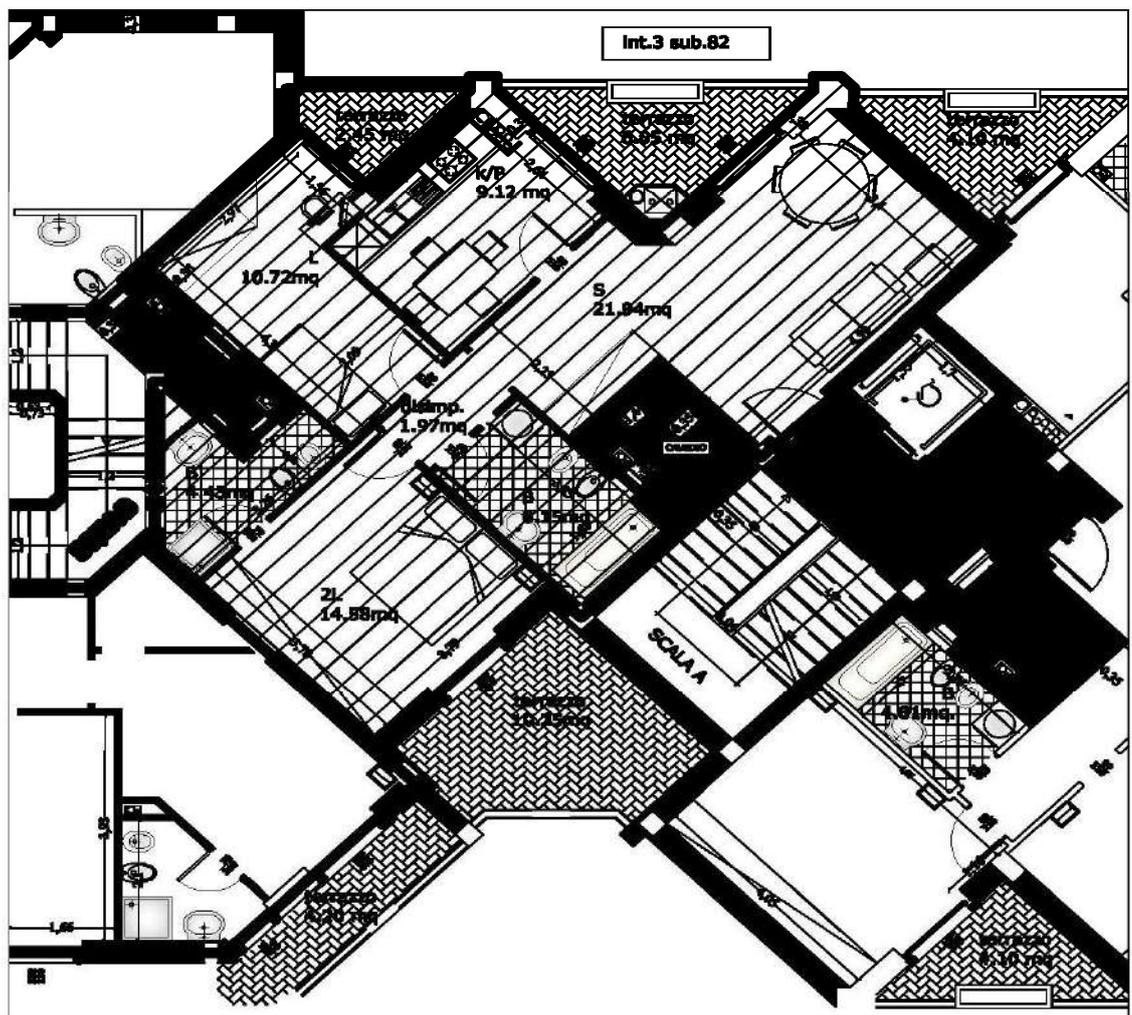
Trattasi di autorimessa coperta individuata al piano seminterrato con porta basculante in metallo ad apertura manuale per una superficie commerciale pari a 10,10 mq.



Si riporta di seguito lo schema distributivo della dislocazione degli immobili oggetto pignoramento immobiliare per ciascun corpo scala con riferimento al garage cantina/magazzino e posto auto scoperto afferenti .

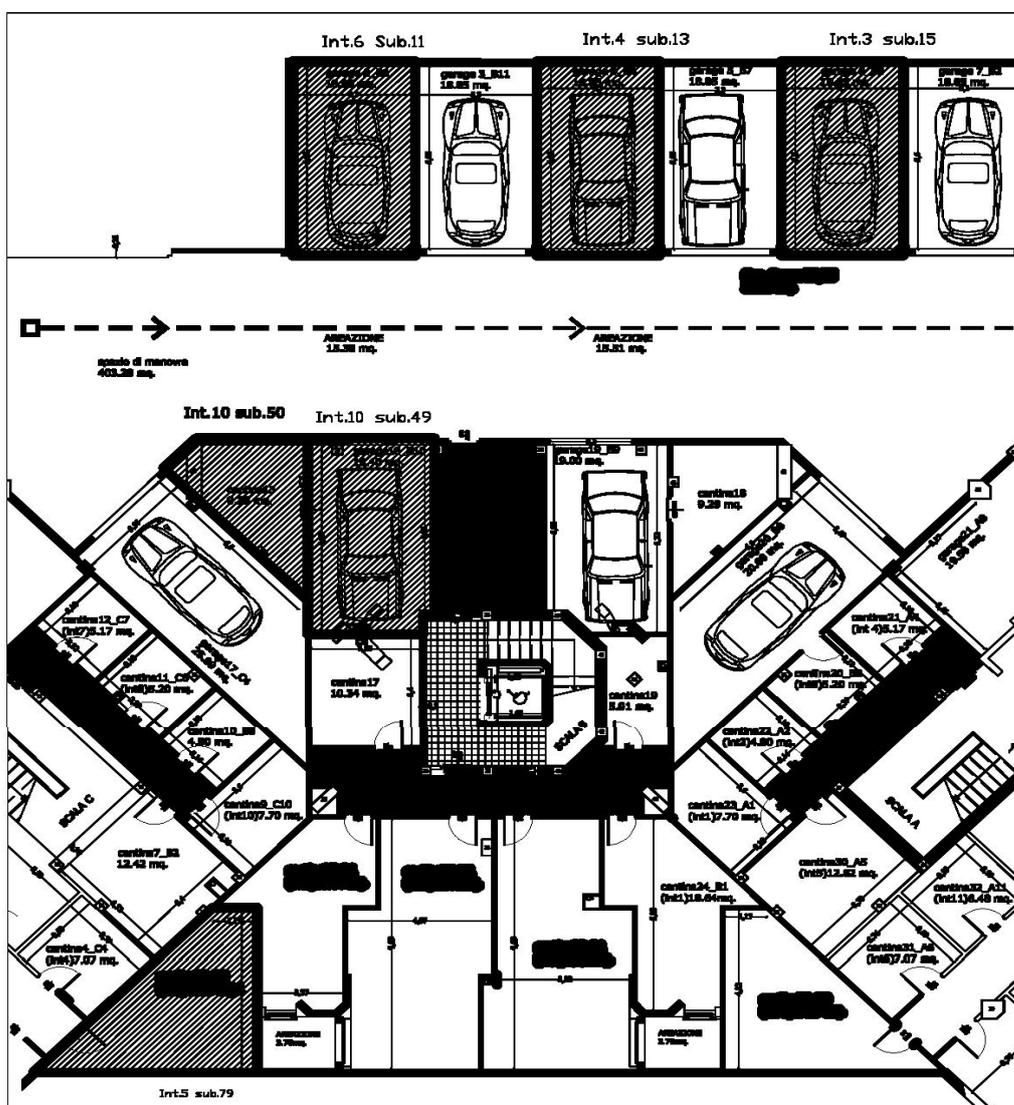
SCALA A
ABITAZIONI



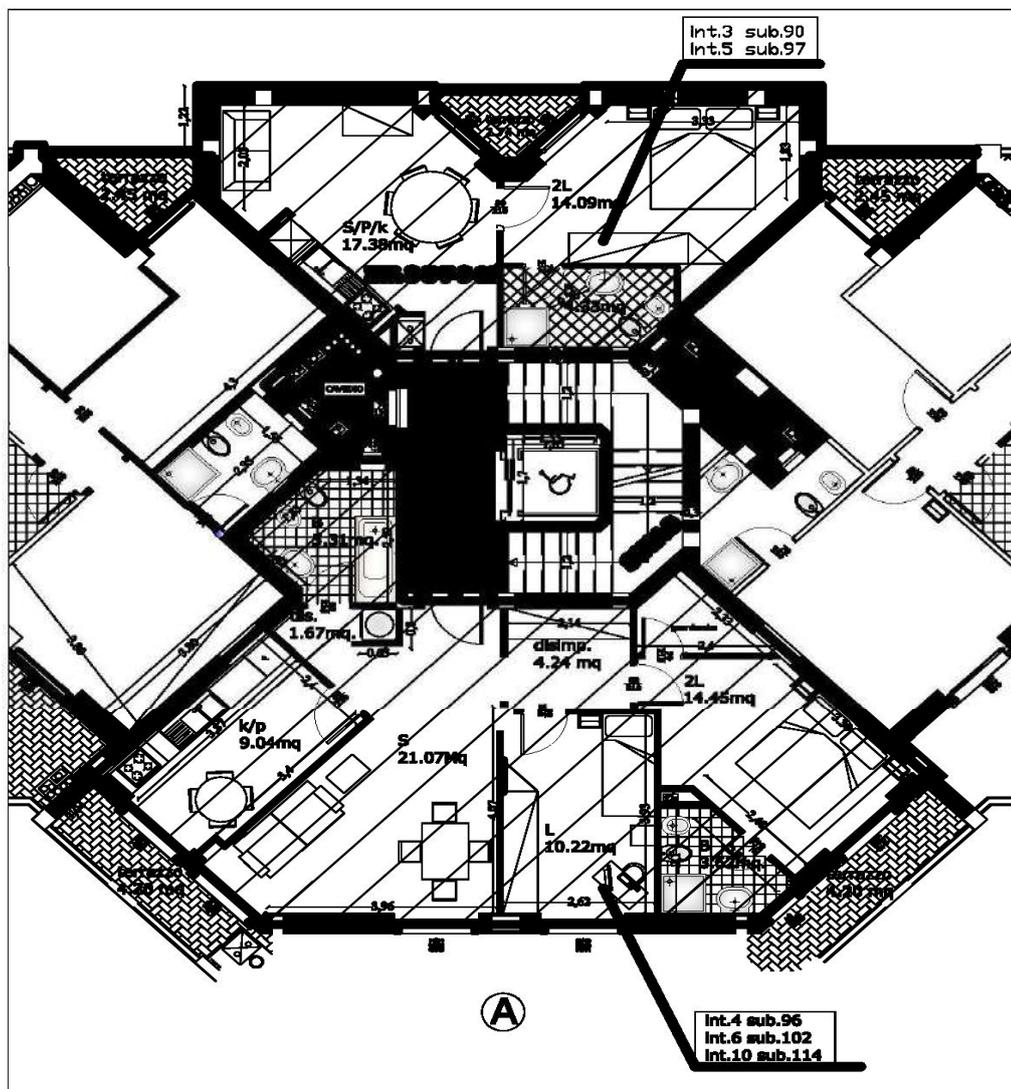


SCALA B

PIANO GARAGE /MAGAZZINO

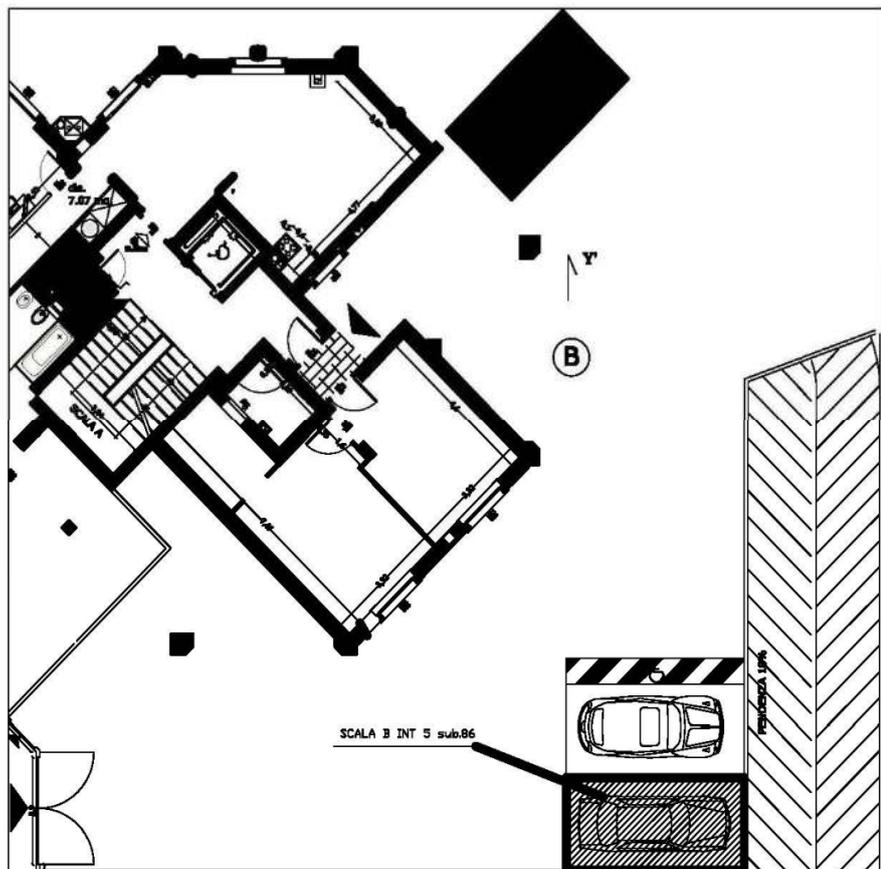


SCALA B
ABITAZIONI



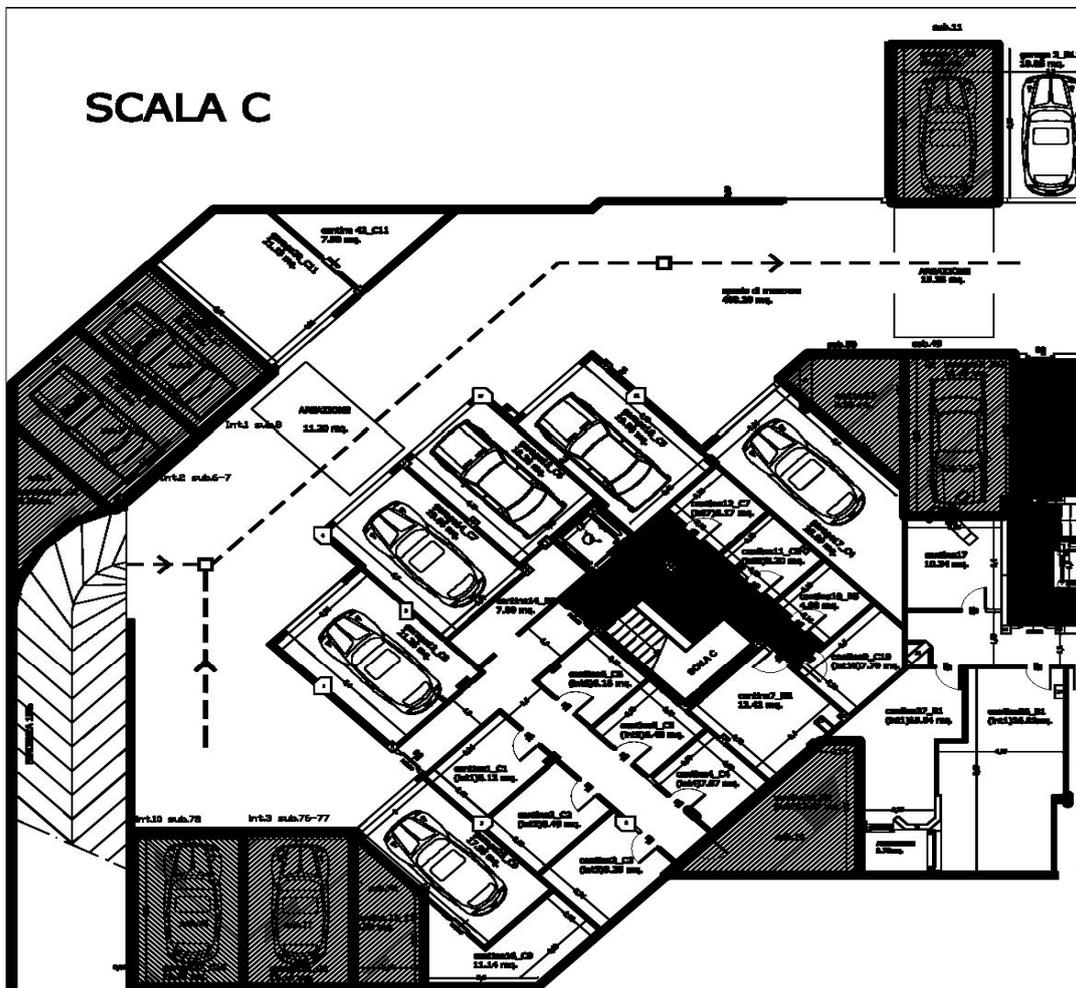
SCALA B

POSTO AUTO SCOPERTO



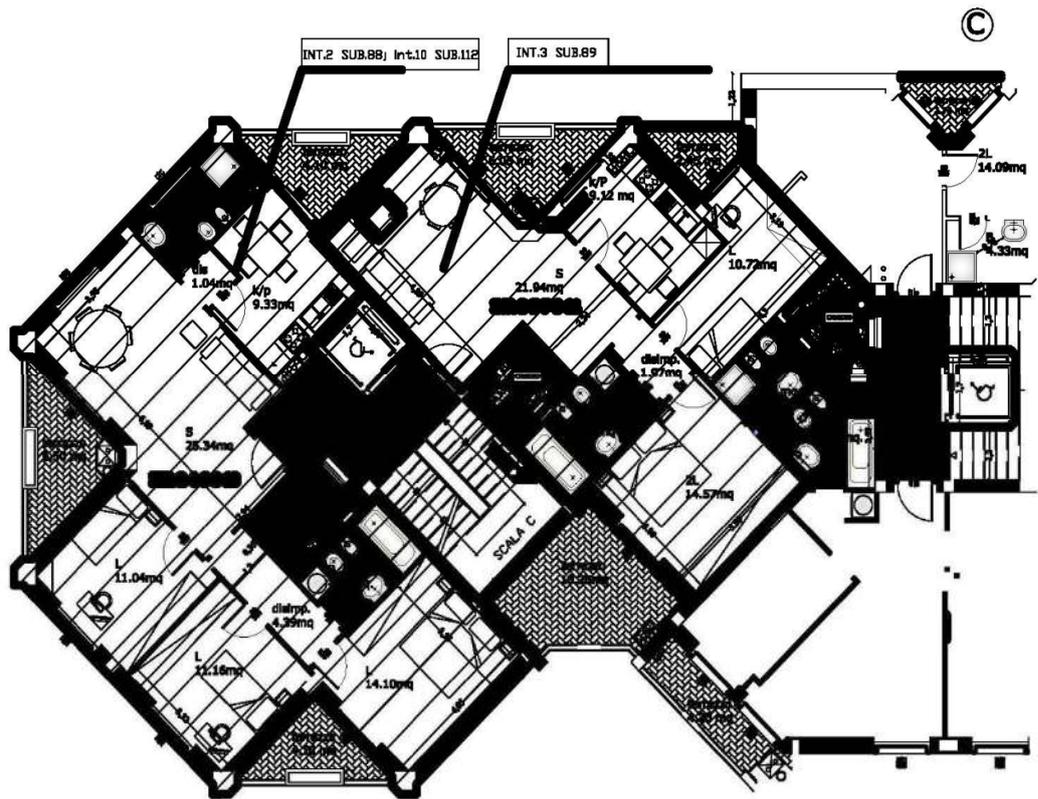
SCALA C

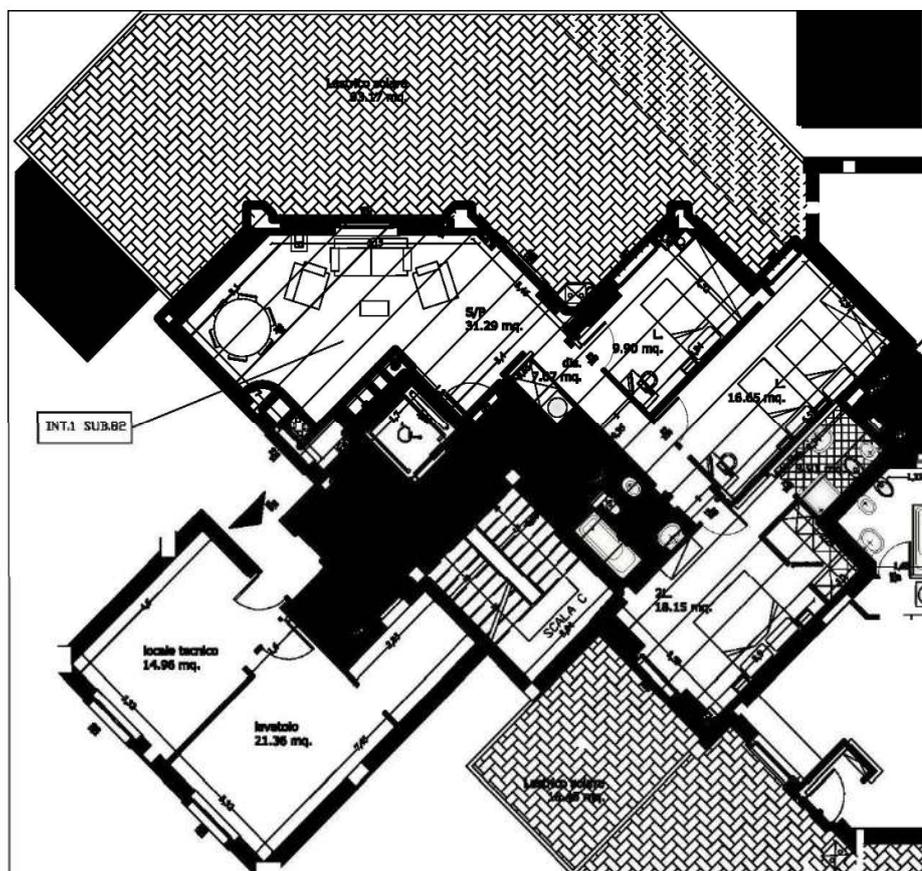
PIANO GARAGE /MAGAZZINO



SCALA C

ABITAZIONI





Il tutto è meglio chiarito dalla documentazione fotografica inerente sia alle singole abitazioni occupate e non oggetto di pignoramento, sia quella inerente agli spazi esterni (**Cfr. All.10 e 13**).

Ciascun appartamento è dotato di citofono e di video citofono ed è collegato elettricamente ad un unico contatore (quadro elettrico principale) ubicato in ciascun appartamento; al fine di rendere tali beni il più possibile alienabili e sulla base della proposta di suddivisione in 11 Lotti, avendo il sottoscritto adottato il criterio che:

- ciascun abitazione dotata di cantina/magazzino e posto auto coperto e scoperto formano un Lotto
- ciascun abitazione munita di solo posto auto coperto formano un altro lotto differente

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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

Nell' Atto di Pignoramento a cura dell' [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento in esecuzione immobiliare consentono la corretta l'individuazione del bene; i dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati reali come risulta dalla documentazione allegata (**Cfr. All.2 già presente in atti**).

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

Come si può desumere dagli atti di compravendita dei beni immobili dell'esecutata [REDACTED] (**Cfr. All.6a,b,c,d,e**) e dalle ricerche catastali e ipocatastali fatte dal Sottoscritto Scrivente (**Cfr. All.5a ,5b, 5c, 5d**) oggetto di

esecuzione immobiliare, tali beni risulterebbero completamente individuati; tuttavia per alcuni di essi non esiste totale corrispondenza tra lo stato di progetto (catastale ed amministrativo) e lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo; in particolare, per i beni immobili individuati alla

- Lotto N°7 Scala A interno 3 sub.28 cantina-magazzino, sub.29 autorimessa
- Lotto N° 5 Scala B interno 10 sub.49 autorimessa, sub.50 cantina-magazzino
- Lotto N°9 Scala C interno 2 ; sub.7 autorimessa, sub.6 cantina-magazzino
- Lotto N°10 Scala C interno 3 sub.77 autorimessa, sub.76 cantina- magazzino

l'irregolarità consiste nel fatto che sono fusi in un unico ambiente il box auto con la cantina laddove, invece, sul progetto allegato alla licenza edilizia e sulle planimetrie catastali, i suddetti box e cantine risultano separati sia fisicamente che catastalmente; il sottoscritto, come accennato precedentemente, ha stimato una spesa per regolarizzare tali difformità pari a € 2.000,00 di cui

- 1250,00 € multa per sanare l'irregolarità;
- 75,00 € diritti d'istruttoria;
- 700,00 € Progetto ed asseverazione ante e post operam.

Il Totale è pari ad € 2.025,00 (circa € 2.000,00).

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

Il C.T.U. ha notato che non sono presenti altri immobili iscritti nell'atto di pignoramento degli esecutati; gli immobili contigui o i locali adiacenti non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato;

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;

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto e cantine appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell' Elce n°22 non derivano da un'unica e maggiore consistenza rispetto a quella attuale **(Cfr. All.5a,b,c,d)**

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 abitativi;

I beni oggetto di tale esecuzione immobiliare non necessitano di alcuna variazione catastale e pertanto coincidono con la situazione catastale in atti. Tuttavia sono state riscontrate dal sottoscritto lievi difformità tra lo stato di progetto depositato presso il Comune di Viterbo **(Permesso di Costruire e DIA Cfr.All.8 e segg.)** e lo stato di fatto; tali piccole difformità riguardano solo i beni individuati alla Scala A int.3 sub.29-28, Scala C int.3 sub.76-77 e int.2 sub.7-6, Scala B int.10 sub.76-77.

Sono state riscontrate l'assenza di tramezzature tra il box auto e le cantine-magazzino a differenza di quanto riportato nei progetti depositati ed autorizzati al Comune. Non sono previsti costi di rettifiche o aggiornamenti catastali ma solo quelli inerenti ai costi della C.I.L.A. in Sanatoria sopradescritti

13. *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto e cantine appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell' Elce n°22 (**Cfr. All.5.b**), ed appartengono alla Zona PEEP Ponte dell'Elce (ex zona Agricola E – sottozona E3 Zona Agricola Vincolata)

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;*

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto e cantine appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell' Elce n°22 ed appartengono alla Zona PEEP (Piano Per L'edilizia Economica e Popolare) di Ponte Dell'Elce. Il suddetto complesso immobiliare è stato

- autorizzato mediante Permesso di Costruire del 01 Giugno 2007 Prot. N° 146/07 e DIA 442/09;
- le opere strutturali sono state autorizzate mediante Denuncia di inizio lavori n prot 0026799 del 25/06/2009,
- sono state collaudate il 28/01/2010 ed è stato rilasciato certificato di collaudo delle opere strutturali il 05 Febbraio 2010
- I lavori sono terminati mediante Attestato di ultimazione dei lavori in data 28 Febbraio 2010
- È stata rilasciato il Certificato di agibilità il 26 Luglio 2010 (Cfr. **All.8a,b,c,d,e,f**)

Nj0Pertanto vi è conformità dell'immobile alle autorizzazioni e non state riscontrate modificazioni in violazione della normativa tecnico urbanistica

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 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 in 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:

Il sottoscritto ha verificato che non esistono domande di condono o sanatoria relative al complesso edilizio di tale procedura che riguarda, box auto e cantine appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED]

██████████ con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell' Elce n°22

La stima dei costi di sanatoria delle lievi difformità riscontrate ammonta ad €2.250,00

ad unità immobiliare con le difformità succitate

multa in sanatoria per sanare le difformità tra lo stato di fatto e di progetto €1.250,00

diritti d'istruttoria cila in sanatoria € 75,00

progetto arch ante e post operam e asseverazione _____ €

700,00

Totale € 2.025,00

approx a ,€ 2.000,00

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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:

Il sottoscritto ha verificato che i beni oggetto di esecuzione immobiliare appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. ██████████ part. 1354 sub. 90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 ██████████

██████████ con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 non sono gravati da usi civici come è stato esplicitamente dichiarato nel CDU riportato nell' Atto di compravendita a firma del Notaio ██████████ (Cfr. All. 6.d,e)

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

Si rimanda ai bilanci condominiali del 31/12/2019 riportati nella relazione del Custode Dott.ssa Banditelli Laura.

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

Il Sottoscritto ritiene che sia possibile vendere il beni immobili oggetto di pignoramento in più lotti in quanto i beni oggetto di pignoramento immobiliare appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinti al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub. 90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 sono di natura divisibili in quanto già costituiti in subalterni e pertanto facilmente alienabili. Pertanto sono stati creati un numero di Lotti pari a 11

19. dica, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n°1078;

i beni oggetto di pignoramento immobiliare appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinti al N.C.E.U. [REDACTED] particella. 1354 subalterni. 90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 S [REDACTED] [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 sono pignorati per intero e sono di proprietà dell'esecutata [REDACTED]; il resto dei beni immobili (appartamenti box-auto e cantine) risultano esenti da tale procedura in quanto regolarmente acquistato dagli attuali proprietari prima della procedura esecutiva in atto.

*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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

I beni oggetto di tale Esecuzione immobiliare sono quasi tutti affittati con contratto di affitto regolarmente registrato **(Cfr. All. 11)** tranne quelli distinti al sub 90, 15, 97, 86, 79, che risultano liberi e di proprietà dell' esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*21. ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene***

***pignorato**, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;*

Si riporta qui di seguito per ogni abitazione occupata il valore locativo del bene considerato:

SCALA B

Interno 3 Lotto 1 sub. 90, e Lotto 2 sub.15 Libero

Interno 4 Locato; Canone Annuo = ██████████ Valore
locativo Lotto 3 sub. 96 = ██████████
Valore locativo Lotto 4 sub. 13 = ██████████

Interno 5 Lotto 5 sub. 97, Lotto 6 sub. 86, Lotto 7 sub. 79 Libero

Interno 6 Locato; Canone Annuo = ██████████
Valore locativo Lotto 8 sub. 102 = ██████████
Valore locativo Lotto 9 sub. 11 = ██████████

Interno 10 Locato; Canone Annuo = ██████████
Valore locativo Lotto 10 sub. 114 = ██████████
Valore locativo Lotto 11 sub. 49 = ██████████
Valore locativo Lotto 12 sub. 50 = ██████████

SCALA A

Interno 1 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 13 sub. 84 = ██████████

Valore locativo Lotto 14 sub. 25 = ██████████

Interno 3 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 15 sub. 92 = ██████████

Valore locativo Lotto 16 sub. 29 = ██████████

Valore locativo Lotto 17 sub. 28 = ██████████

SCALA C

Interno 1 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 18 sub. 82 = ██████████

Valore locativo Lotto 19 sub. 8 = ██████████

Interno 2 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 20 sub. 88 = ██████████

Valore locativo Lotto 21 sub. 7 = ██████████

Valore locativo Lotto 22 sub. 6 = ██████████

Interno 3 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 23 sub. 89 = ██████████

Valore locativo Lotto 24 sub. 77 = ██████████

Valore locativo Lotto 25 sub. 76 = ██████████

Interno 10 Locato; Canone Annuo = ██████████

Valore locativo Lotto 26 sub. 112 = ██████████

Valore locativo Lotto 27 sub. 78 = ██████████

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 nove 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 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; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà);

I beni oggetto di tale Esecuzione immobiliare sono quasi tutti affittati con contratto di affitto regolarmente registrato (**Cfr. All. 11a**) tranne quelli distinti al sub 90, 15, 97, 86, 79, che risultano liberi e di proprietà dell' esecutata [REDACTED]

*23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertarti** l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

I beni oggetto di tale Esecuzione immobiliare sono quasi tutti affittati con contratto di affitto regolarmente registrato (**Cfr. All. 11a**) tranne quelli distinti al sub 90, 15, 97, 86, 79, che risultano liberi e di proprietà dell' esecutata [REDACTED] per tali beni non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sussistono vincoli o di oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non

opponibili al medesimo); è presente una piccola servitù di passaggio costituita da una strada interpoderale che dalla SR Cassia attraversa l'area verde comune a Ovest del complesso immobiliare fino a raggiungere un fabbricato e un podere (**Cfr. All. 10 e 13**). Non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici

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 le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente ha proceduto alla valutazione dei beni dopo aver eseguito i sopralluoghi, esperiti gli accessi presso i competenti Uffici, compiuti i rilievi ed assunte le opportune informazioni; preliminarmente alla valutazione dei beni si è proceduto alla loro ricognizione ed individuazione.

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836 "indicatori di superfici e di volume";
- consultazione Agenzie immobiliari locali
- indicazioni fornite dai dati O.M.I.

Si riportano qui di seguito, le tabelle inerenti alla suddivisione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare in più lotti.

Per quanto concerne le abitazioni e per i Box il Vce (Valore Commerciale Effettivo) è

stato ottenuto mediando il valore commerciale prudenziale proveniente dai dati O.M.I. **(Cfr.AII.9)** con i valori commerciali mediati su cinque tipologie di appartamenti / box auto con caratteristiche, ubicazione, e tipologia simili forniti dalle banche dati di agenzie immobiliari locali **(Cfr.AII.12)**. Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Per tale ambito è stata stabilita una quotazione immobiliare minima di €/mq 900,00 ed una quotazione massima di €/mq 1.300,00 per le abitazioni; una quotazione immobiliare minima di €/mq 700,00 ed una quotazione massima di €/mq 900,00 per i Box auto **(cfr. AII.9)**. **Per quanto riguarda la presenza dell'unico posto auto scoperto non avendo il sottoscritto valori ufficiali provenienti dai dati OMI, per addivenire ad un valore di stima plausibile ha considerato il valore medio proveniente dai valori OMI relativi ai box auto per un coefficiente ponderale opportuno che varia da 0.25 a 0.50** Il sottoscritto ha considerato per le abitazioni un valore pari a 1000,00 €/mq x il coefficiente ponderale = 1; mentre per i Box / auto pari a 750 €/mq x per un coefficiente ponderale pari a 0.50 e per il posto auto scoperto un valore pari a 0.4 come previsto dalle *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*

Non essendo presenti valori commerciali di riferimento inerenti alle cantine / magazzino inquadrate catastalmente in categoria C2, il sottoscritto per addivenire ad un valore di mercato plausibile ha considerato la media tra i valori commerciali proveniente dai dati dei valori Omi per le abitazioni **(Cfr.AII.9)** moltiplicato il coefficiente ponderale pari a 0.3 e cioè $\text{€/mq } 900,00 + \text{€/mq } 1.300,00 / 2 = \text{€/mq } 1.100,00 \times 0.3 = \text{€/mq } 330,00$ delle cantine; stesso ragionamento deve essere fatto

anche per l'unico posto auto scoperto (int.5 Sub.86) e si ha €/mq 900,00 + €/mq 700,00 /2 = €/mq 800,00 x 0.4 = €/mq 320,00 pertanto tenendo in considerazione della distanza dai servizi primari (scuole, uffici, generi di prima necessità) il contesto prettamente residenziale in espansione in cui si trova il complesso edilizio (tali beni di cui sopra sono inquadrati nel Vigente PRG di Viterbo *in Zona PEEP Ponte Dell'elce*), la distanza dal centro di Viterbo circa 2 Km raggiungibile sia con mezzi propri sia mediante servizio di trasporto su gomma ,ha ottenuto una quotazione prudentiale pari di **€/mq 1000.00 per le abitazioni; €/mq 375.00 per i Box Auto; €/mq 320.00 per il posto auto scoperto ; €/mq 330.00 per le cantine/magazzino.**

LOTTO N°1

Abitazione int.3 sub. 90 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 1 è pari ad €/mq 1.550,92. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $1.550,92 - 232,63 = \text{€/mq } 1.318,28$.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.318,28 + \text{€/mq } 1000,00)/2 = 2.318,28 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 1.159.14$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|--------------------|
| V = SCn x Qm = mq 44,42 x €/mq 1.159,14 = | € 51.488,99 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|--------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 51.488,99 |

Autorimessa int.3 sub.15 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 1 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $752,70 - 112,90 = \text{€/mq } 639,80$. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00)/2 = 1.015,00 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 5.125,75 |

$$\text{Vtot. LOTTO 1} = \text{€ } 51.488,99 + \text{€ } 5125,75 = \text{€ } 56.614,77$$

LOTTO N°2

Abitazione int.4 sub.96 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 2 è pari ad €/mq 1.385,18. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1.385,18 - 207.70 = **€/mq 1.177,40**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si

ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.177,40 + \text{€/mq } 1000,00)/2 = 2.177,40 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 1.088,70$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|--------------------|
| V = SCn x Qm = mq 82,45 x €/mq 1.088,70 = | € 89.763,31 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|--------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 89.763,31 |

Autorimessa int.4 sub.13 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 2 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo

pari a €/mq 752,70 – 112,90 = €/mq 639,80. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 5.125,75 |

$$\text{Vtot. LOTTO 2} = \text{€ } 89763,31 + \text{€ } 5125,75 = \text{€ } 94.889,04$$

LOTTO N°3

Abitazione int.5 sub.97 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 3 è pari ad €/mq 1.550,92. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del

prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1.550,92 – 232,63 = **€/mq 1.318,28**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.318,28 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.318,28 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } \mathbf{1.159,14}$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|--------------------|
| V = SCn x Qm = mq 44,42 x €/mq 1.159,14 = | € 51.488,99 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|--------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 51.488,99 |

Magazzino int.5 sub.79 Scala B

Per quanto riguarda i locali ad uso cantina / magazzino presenti al piano seminterrato, **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili (si faceva spesso riferimento a locali ad uso cantina / magazzino separati dall'unità abitativa o in un contesto diverso)** il sottoscritto al

fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale ha stimato pari ad €/mq 330,00. Considerato che le trattative che conducono ad una di compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 330,00 – 16.5 = **€/mq 313,50**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 313,50 + \text{€/mq } 910,12) / 2 = 1.223,62 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 611,81$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 5,70 x €/mq 611,81 = | € 3.847,31 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 3.847,31 |

posto auto scoperto int.5 sub.86 Scala B

Per quanto riguarda i locali ad uso posto auto scoperto **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili** il sottoscritto al fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale (0,4) ha stimato pari ad €/mq 320,00. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 320,00 – 16 = **€/mq 304,00**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 304,00 + \text{€/mq } 453,83) / 2 = 757,83 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 378,91$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 5,20 x €/mq 378,91 = | € 1.970,33 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 1.970,33 |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Vtot. LOTTO N° 3 = € 51.488,98 + € 3.487,31 + € 1.970,33 = € 57.306,62

LOTTO N°4

Abitazione int.6 sub.102 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 4 è pari ad €/mq 1.385,18. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $1.385,18 - 207,70 = \text{€/mq } 1.177,40$.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.177,40 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.177,40 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 1.088,70$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| |
|---|
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V |
|---|

| | |
|--|--------------------|
| $V = SCn \times Qm = mq\ 82,45 \times \text{€}/mq\ 1.088,70 =$ | € 89.763,31 |
|--|--------------------|

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e | |
|--|--------------------|
| =V_e in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 89.763,31 |

Autorimessa int.6 sub.11 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 4 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $752,70 - 112,90 = \text{€}/mq\ 639,80$. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Qm = (\text{€}/mq\ 640,00 + \text{€}/mq\ 375,00)/2 = 1.015,00 \text{ €}/mq /2 = \text{€}/mq\ 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 5.125,75 |

Vtot. LOTTO 4 = € 89763,31 + € 5125,75 = € 94.889,04

LOTTO N°5

Abitazione int. 10 Sub.114 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 5 è pari ad €/mq 1.385,18. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $1.385,18 - 207,70 = \text{€/mq } 1.177,40$.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.177,40 + \text{€/mq } 1000,00)/2 = 2.177,40 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 1.088,70$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|--------------------|
| V = SCn x Qm = mq 82,45 x €/mq 1.088,70 = | € 89.763,31 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|--------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 89.763,31 |

Magazzino int.10 sub.49 Scala B

Per quanto riguarda i locali ad uso cantina / magazzino presenti al piano seminterrato, **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili (si faceva spesso riferimento a locali ad uso cantina / magazzino separati dall'unità abitativa o in un contesto diverso)** il sottoscritto al fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale ha stimato pari ad €/mq 330,00. Considerato che le trattative che conducono ad una di compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 330,00 – 16.5 = **€/mq 313,50**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 313,50 + \text{€/mq } 255,15) / 2 = 568,65 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 284,32$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-----------------|
| V = SCn x Qm = mq 3,10 x €/mq 284,32 = | € 881,39 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-----------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 881,39 |

Autorimessa int.10 sub.50 Scala B

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 5 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo

pari a €/mq 752,70 – 112,90 = €/mq 639,80. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| V diverso da Ve in quanto risultano difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato | € 5.125,75 |
| € 2.000,00 Spese in sanatoria | |

$$\mathbf{V_{tot. LOTTO N^{\circ} 5} = \text{€ } 89.763,31 + \text{€ } 881,39 + \text{€ } 5125,75 = \text{€ } 95.770,45}$$

$$\mathbf{V_{eff.} = 95.770,45 - 2.000,00 = \text{€ } 93.770,45}$$

LOTTO N°6

Abitazione int.1 Sub.84 Scala A

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la

quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 6 è pari ad €/mq 1.542,65. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $1542,15 - 231,39 = \text{€/mq } 1.311,25$.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.311,25 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.311,25 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 1.155,62$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|---------------------|
| V = SCn x Qm = mq 165,91 x €/mq 1.155,62 = | € 191.728,91 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|---------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 191.728,91 |

Autorimessa int.1 sub.25 Scala A

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box

auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 7 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $752,70 - 112,90 = \text{€/mq } 639,80$. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 9.50 x €/mq 507,50 = | € 4.821,25 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 4.821,25 |

Vtot. TOTALE LOTTO N° 6 = € 191.798,21 + € 4.821,25 = € 196.550,16

LOTTO N°7

Abitazione int.3 sub.92 Scala A

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze **(Cfr. All.12)**, risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 7 è pari ad €/mq 1.178,03. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $1.178,03 - 176,70 = \text{€/mq } 1.001,30$.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.001,30 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.001,30 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 1.000,65$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|---------------------|
| V = SCn x Qm = mq 112,18 x €/mq 1.000,65 = | € 112.252,91 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e | |
|---|---------------------|
| = V_e in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 112.252,91 |

Autorimessa int.3 sub.29 Scala A

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 7 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $752,70 - 112,90 = \text{€/mq } 639,80$. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| |
|---|
| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V |
|---|

| | |
|---|-------------------|
| $V = SCn \times Qm = mq \ 9.50 \times \text{€}/mq \ 507,50 =$ | € 4.821,25 |
|---|-------------------|

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e | |
|--|-------------------|
| =V_e in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 4.821,25 |

Magazzino int.3 sub.29 Scala A

Per quanto riguarda i locali ad uso cantina / magazzino presenti al piano seminterrato, **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili (si faceva spesso riferimento a locali ad uso cantina / magazzino separati dall'unità abitativa o in un contesto diverso)** il sottoscritto al fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale ha stimato pari ad €/mq 330,00. Considerato che le trattative che conducono ad una di compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 330,00 – 16.5 = **€/mq 313,50**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Qm = (\text{€/mq } 313,50 + \text{€/mq } 381,15) / 2 = 649,65 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 347,32$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 4,20 x €/mq 347,32 = | € 1.458,74 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| V diverso da Ve in quanto risultano difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato € 2.000,00 Spese in sanatoria | € 1.458,74 |

Vtot. LOTTO N° 7 = € 112.252,91 + € 1.458,74 + 4.821,25 = € 118.531,91

Veff. LOTTO N° 7 = € 118.531,91 - € 2.000,00 = € 116.531,91

LOTTO N°8

Abitazione int.1 sub.82 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 8 è pari ad €/mq 1.542,65. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1542,15 – 231,39 = **€/mq 1.311,25**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media

aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.311,25 + \text{€/mq } 1000,00)/2 = 2.311,25 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 1.155,62$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|---------------------|
| V = SCn x Qm = mq 164,65 x €/mq 1.155,62 = | € 190.272,83 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|---------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 190.272,83 |

Autorimessa int.1 sub.25 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 8 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 752,70 – 112,90 = €/mq 639,80. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 9.50 x €/mq 507,50 = | € 4.821,25 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 4.821,25 |

$$\mathbf{V_{tot. LOTTO N^{\circ} 8} = \text{€ } 190.272,83 + 4.821,25 = \text{€ } 195.094,08}$$

LOTTO N°9

Abitazione int.2 sub.88 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 9 è pari ad €/mq 1.178,03. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del

prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1.178,03 – 176,70 = **€/mq 1.001,30**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.001,30 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.001,30 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } \mathbf{1.000,65}$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|---------------------|
| V = SCn x Qm = mq 112,18 x €/mq 1.000,65 = | € 112.252,91 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|---------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 112.251,91 |

Magazzino int.2 sub.6 Scala C

Per quanto riguarda i locali ad uso cantina / magazzino presenti al piano seminterrato, **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili (si faceva spesso riferimento a locali ad uso cantina / magazzino separati dall'unità abitativa o in un contesto diverso)** il sottoscritto al

fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale ha stimato pari ad €/mq 330,00. Considerato che le trattative che conducono ad una di compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 330,00 – 16.5 = **€/mq 313,50**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 313,50 + \text{€/mq } 154,35) / 2 = 467,85 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 233,92$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-----------------|
| V = SCn x Qm = mq 3,00 x €/mq 233,92 = | € 701,77 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-----------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 701,77 |

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 9 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq $752,70 - 112,90 = \text{€/mq } 639,80$. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,50 x €/mq 507,50 = | € 5.328,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| V diverso da Ve in quanto risultano difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato | € 5.328,75 |
| € 2.000,00 Spese in sanatoria | |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Vtot. LOTTO N° 9 = € 112.251,91 + € 701,77 + €4.821,25 = € 118.282,43

Veff. = € 118.282,75 - € 2.000,00 = 116.282,75

LOTTO N°10

Abitazione int.3 sub.89 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 10 è pari ad €/mq 1.178,03. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1.178,03 – 176,70 = **€/mq 1.001,30**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.001,30 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.001,30 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 1.000,65$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|--------------------|
| V = SCn x Qm = mq 93,43 x €/mq 1.000,65 = | € 93.490,72 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|--------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 93.490,72 |

Magazzino int.3 sub.76 Scala C

Per quanto riguarda i locali ad uso cantina / magazzino presenti al piano seminterrato, **pur non essendo possibile trovare nella banca dati delle agenzie locali dei valori plausibili (si faceva spesso riferimento a locali ad uso cantina / magazzino separati dall'unità abitativa o in un contesto diverso)** il sottoscritto al fine di addivenire ad un valore di mercato effettivo ha mediato i valori provenienti tra i valori commerciali catastali (rendita catastale x sup.catastale) e quelli provenienti dai valori O.M.I. moltiplicati del coefficiente ponderale ha stimato pari ad €/mq 330,00. Considerato che le trattative che conducono ad una di compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 5% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 330,00 – 16.5 = **€/mq 313,50**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Qm = (\text{€/mq } 313,50 + \text{€/mq } 154,35) / 2 = 467,85 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 233,92$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|-----------------|
| V = SCn x Qm = mq 3,10 x €/mq 233,92 = | € 725,15 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-----------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità nè tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 725,15 |

Autorimessa int.3 sub.76 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 10 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 752,70 – 112,90 = **€/mq 639,80. Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00)/2 = 1.015,00 \text{ €/mq } /2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| V diverso da Ve in quanto risultano difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato € 2.000,00 Spese in sanatoria | € 5.125,75 |

$$V_{tot} \text{ LOTTO N° 10} = \text{€ } 93.490,72 + \text{€ } 725,15 + \text{€ } 5.125,75 = \text{€ } 99.341,62$$

$$V_{effettivo} = \text{€ } 99.341,62 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 97.341,62$$

LOTTO N°11

Abitazione int.10 sub.112 scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali residenziali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 11 è pari ad €/mq 1.178,03. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari a €/mq 1.178,03 – 176,70 = **€/mq 1.001,30**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 1.001,30 + \text{€/mq } 1000,00) / 2 = 2.001,30 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 1.000,65$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|---|---------------------|
| V = SCn x Qm = mq 112,18 x €/mq 1.000,65 = | € 112.252,91 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|---|---------------------|
| Ve = in quanto non risultano difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto depositato | € 112.252,91 |

Autorimessa int.10 sub.78 Scala C

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali ad uso box auto e simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze (**Cfr. All.12**), risulta che la quotazione media fatta su 5 immobili con caratteristiche simili al bene immobile identificato come Lotto 11 è pari ad €/mq 752,70. Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 15% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo

pari a €/mq 752,70 – 112,90 = €/mq 639,80. **Approx €/mq 640,00**

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, cioè i valori provenienti dai dati Omi e quelli provenienti da una stima comparativa per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 640,00 + \text{€/mq } 375,00) / 2 = 1.015,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{€/mq } 507,50$$

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V | |
|--|-------------------|
| V = SCn x Qm = mq 10,10 x €/mq 507,50 = | € 5.125,75 |

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO Ve | |
|--|-------------------|
| =Ve in quanto non risultano difformità né tra lo stato dei luoghi e il progetto né sono presenti opere in sanatoria | € 5.125,75 |

Vtot TOTALE LOTTO N° 11 = € 112.251,91 + € 5.125,75 = € 117.377,66

*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 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali*

operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

E' stata fornita ampia risposta al quesito precedente

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

Secondo il sottoscritto i beni oggetto di tale procedura immobiliare hanno ottime possibilità di essere collocato sul mercato immobiliare sia per la loro ubicazione in una zona a destinazione residenziale in espansione (zona PEEP) collegato con il centro Viterbo mediante trasporto su gomma e tramite la rete ferroviaria (FL3) in un contesto periferico ma attrezzato con potenzialità di maggiore mobilità essendo previsto il raccordo del semianello stradale di vietrbo proprio con partenza/arrivo da Santa Maria dell'Elce

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

Si riportano in allegato la registrazione dei contratti di locazione ed è in linea con le medie di mercato **(Cfr.AII.11)**

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 conferimento dell'incarico, l'ufficio valuterà le revoca dall'incarico, e l'art.52 Testo Unico Spese Giustizia);

Il Sottoscritto deposita telematicamente all' Ufficio della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari inviando copia della bozza della relazione tecnica rispondendo a tutti i quesiti come da verbale di giuramento (Cfr. All.1), inviando altresì la medesima alle parti tramite Posta Elettronica Certificata

*29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 o 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 di osservazione al proprio elaborato**;*

Il sottoscritto in qualità di C.T.U. nella data odierna invia al custode ed ai creditori, nonché al debitore di cui possiede indirizzo mail la sua relazione comprensiva degli allegati

*30. depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di 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 del C.D. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituita 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 C.T.U. depositerà entro 30 gg prima dell'udienza dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

31. intervenire 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 sottoscritto è disponibile a intervenire all'udienza qualora venisse richiesto il suo contributo.

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica)redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il Sottoscritto ha redatto una copia senza le generalità del debitore

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 documenti in doppia versione – integrali e privacy – laddove siano presenti fotografie ritreanti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La documentazione fotografica è presente come allegato alla C.T.U. **(Cfr. AII.10)**

34. provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;

E' stata redatta dal sottoscritto su foglio in triplice copia un'accurata e dettagliata relazione in merito a quanto richiesto tra i punti da 1-6.

35. allegare alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
- d. copia 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 in triplice copia*
- h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

è stato allegato alla relazione quanto richiesto ai punti del presente quesito.

6. CONCLUSIONI

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto e cantine appartenenti al complesso edilizio sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22 **(Cfr. All.5.b)**, e identificano il bene oggetto di pignoramento.

Cespite

Il sottoscritto a seguito della consultazione catastale telematica non ha constatato difformità tra i dati attuali catastali indicati nell'atto di pignoramento **(cfr. All.5a,b,c,d)** e l'idoneità degli stessi per una corretta identificazione.

Conformità
Atto di
Pignoramento

I Beni immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti in possesso della Esecutata [REDACTED] mediante atti di compravendita **(Cfr All.6a,b,c,d)** e non risultano conformi al Permesso di costruzione e DIA e Successiva Variante.

Conformità alle
autorizzazioni e
concessioni
amministrative

Tuttavia per alcuni di essi non esiste totale corrispondenza tra lo stato di progetto (catastale ed amministrativo) e lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo; in particolare, per i beni immobili individuati alla

- Lotto N°7 Scala A interno 3 sub.28 cantina-magazzino, sub.29 autorimessa
- Lotto N° 5 Scala B interno 10 sub.49 autorimessa, sub.50 cantina-magazzino
- Lotto N°9 Scala C interno 2 ; sub.7 autorimessa, sub.6 cantina-magazzino
- Lotto N°10 Scala C interno 3 sub.77 autorimessa, sub.76 cantina- magazzino

l'irregolarità consiste nel fatto che risultano fusi in un unico ambiente il box auto con la cantina laddove, invece, sul progetto allegato alla licenza edilizia e sulle planimetrie catastali, i suddetti box e cantine risultano separati sia fisicamente che catastalmente; il sottoscritto, come accennato precedentemente, ha stimato una spesa per regolarizzare tali difformità pari a € 2.000,00 di cui

- 1250,00 € multa per sanare l'irregolarità;
- 75,00 € diritti d'istruttoria;
- 700,00 € Progetto ed asseverazione ante e post operam.

Il Totale è pari ad € 2.025,00 (circa € 2.000,00).

E' stata proposta dal sottoscritto la suddivisione in 11 LOTTI

Vendita in lotto
unico

I beni oggetto di tale procedura esecutiva riguardano appartamenti, box auto e cantine appartenenti e un posto auto scoperto appartenenti al complesso edilizio

Cespite

sito Via Santa Maria dell' Elce,18,20,22 01100 Viterbo distinto al N.C.E.U. [REDACTED] part. 1354 sub.90, 15, 96, 13, 97, 86, 79, 102, 11, 114, 49, 50, 84, 25, 92, 29, 28, 82, 8, 88, 7, 6, 89, 77, 76, 112, 78 [REDACTED] con sede in Viterbo in Via Santa Maria Dell'Elce n°22

Tali beni di cui sopra sono inquadrati nel Vigente PRG di Viterbo *in Zona PEEP Ponte Dell'elce*,

Vincoli
urbanistici

Non esistono vincoli di altra natura

Vincoli di altra
natura

Il sottoscritto riporta nel quadro sinottico allegato alla presente relazione i valori di stima per ciascun Lotto e lo schema esemplificativo redatto con la Dott.ssa Banditelli Laura Custode giudiziario dei beni sopradescritti **(Cfr.All.17)**

Stima

Il sottoscritto rettifica quanto erroneamente riportato nel verbale di sopralluogo **(Cfr.All.3 pag.2)** precisando che il sub.71 riportato è frutto di un errore di trascrizione e non fa parte del pignoramento **(Cfr.All.3 pag.2); la cantina identificata come sub.79 appartamento B5 int.5 è quello corretto.**

Note

Il sottoscritto deposita telematicamente al tribunale e alle parti tramite pec o raccomanda la suddetta relazione definitiva che si compone di n° 87 pagine e n° 1

allegato che riguarda la richiesta di perfezionamento della Bozza. Gli allegati richiamati in tale relazione finale sono gli stessi presenti nella bozza di relazione depositata telematicamente ed inviata alle parti in data 26 Maggio 2020 si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Capranica (Vt), 18 Novembre 2020

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni)