

COMUNE DI MONTEFIASCONI (VT)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2024
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO

1

ELABORATI GRAFICI

RELAZIONE TECNICA
PERITALE + ALLEGATI

SCALA
N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

FEBBRAIO 2025

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

CREDITORE PROCEDENTE
KERDOS SPV SRL
C.F./P.IVA 11924580969

DEBITORI ESECUTATI



STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI
Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO
P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI VITERBO



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



Esecuzione immobiliare:

n° 132/2024

Ad istanza

:

KERDOS SPV S.r.l.

Contro

:



Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare
n° 132/2024RGE promossa da:

KERDOS SPV S.r.l. con sede legale in Milano (MI), Via Valtellina n. 15/17 e CF e P.IVA 11924580969,
rappresentata e difesa dall'Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano, (C.F.: FNRFACT66L68F205G)

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSA

Innanzitutto al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili è in corso la procedura immobiliare promossa da KERDOS SPV S.r.l. con sede legale in Milano (MI), Via Valtellina n. 15/17 e CF e P.IVA 11924580969, rappresentata e difesa dall'Avv. Felicità Fenaroli del Foro di Milano, (C.F.: FNRFACT66L68F205G) con studio in PIAZZETTA GUASTALLA 11 - 20122 - MILANO (MI)

Con provvedimento del 21/09/2023, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 09/05/2024 poi a seguito di proroghe l'udienza veniva differita in data 26/03/2025. In data 12/10/2023 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico ed il Giudice Esecutore ha posto i seguenti quesiti:

QUESITI

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

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

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

cali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985. n.

47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 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 si è astata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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

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

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

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

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

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

35) allegghi alla relazione:

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

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei quesiti posti dal G.E. il C.T.U. iniziava la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti, dopo aver espletato la ricognizione e l'acquisizione della documentazione ipocatastale necessaria all'esatta individuazione dell'immobile pignorato si metteva in contatto con il Custode Dott. Modeo Gianluca che fissava il sopralluogo peritale da effettuarsi in data 21/10/2024 alle ore 10.00. Il giorno fissato preso atto dell'assenza del creditore procedente, e dietro consenso del debitore nella persone [REDACTED] accedeva agli immobili pignorati effettuando le relative operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi, poi attraverso una scheda di rilevazione dati creata appositamente¹ acquisiva tutti i dati relativi alle caratteristiche costruttive, tecniche e di manutenzione degli immobili pignorati. Al sopralluogo Peritale erano presenti il Custode Dott. Modeo Gianluca e il debitore esecutato. In quella sede il [REDACTED] dichiarava che l'immobile era abitato da lui stesso e dalla [REDACTED].

Il C.T.U. alle ore 11.20 dello stesso giorno completava l'acquisizione dei dati e il custode dichiarava chiuso il sopralluogo previa stesura, lettura ed approvazione di apposito verbale redatto dal Custode Dott. Modeo Gianluca.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, presso l'ufficio del Catasto, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone con la scorta di quanto constatato de VISU, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

QUESITO 1

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

Il sottoscritto prima di ogni altra attività ha analizzato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti e del fascicolo, la suddetta documentazione è risultata completa².

¹La scheda di rilevazione dati è all'interno dell'Allegato 1 rilievi Peritali.

²Vedi certificato notarile all'interno del fascicolo.

QUESITO 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;

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

SITUAZIONE CATASTALE

Gli Immobili oggetto del pignoramento sono situati in comune di Mont

efiascone e descritti catastalmente come segue:

Diritti di piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Appartamento indipendente in Casale Ristrutturato posto al 1P su unico livello con area esterna scoperta

Catasto Fabbricati al Foglio 21 P.IIa 188 ed articolato nei subalterni come sotto riportato:

- Sub. 3 categoria A2 classe 2 Piano primo R.C euro 451,90 consistenza vani 5;

più particella 192 Urbana consistente in area esterna esclusiva graffata alla 188 sub 3

Confini: via Rampino, [REDACTED] BCNC, salvo altri

Dopo aver effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto il sottoscritto ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, in questo modo ha potuto verificare la correttezza dei dati riscontrando che corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

Vedi allegati 1,3, 4 e 7 per confronto tra estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali, Atti di provenienza, planimetria nella tavola dei rilievi Peritali e Pignoramento.

Indagini tecniche³:

Gli Immobili pignorati sono pervenuti al ventennio come segue:

in corso di costruzione A [REDACTED], la quota dell'intero 1/1 in piena proprietà dell'immobile in Montefiascone Foglio 21 Particella 188 Subalterno 3 graffate Foglio 21 Particella 192 è pervenuta per atto di compravendita del 22/03/2006 Numero di repertorio 95320/14977 Notaio GIARDINO FURIO Sede MONTEFIASCONA (VT) trascritto il 28/03/2006 nn. 5506/3461 da potere di EDILRESTAURI DI BALESTRI & MEDELLI S.N.C Sede MONTEFIASCONA (VT) Codice fiscale 01324230562;

L'immobile sopradescritto, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, era pervenuto a EDILRESTAURI DI BALESTRI & MEDELLI S.N.C, per la quota dell'intero in piena proprietà per

³vedi visure Catastali e Certificato notarile presente nel fascicolo e atti provenienza.

atto di compravendita del 16/04/2004 Numero di repertorio 79177 Notaio GIARDINO FURIO Sede MONTEFIASCONI (VT) trascritto il 22/04/2004 nn. 6467/4553 da potere di CARLUCCI GIUSEPPE Nato il 13/02/1927 a SAN MARTINO AL CIMINO (VT) Codice fiscale CRLGPP27B 13H995Q.

STORIA CATASTALE

Unità immobiliare alla data del 15/07/2024, risulta essere censita:

Catasto fabbricati di MONTEFIASCONI (VT) **Foglio 21 Particella 188 Subalterno 3 graffate 192** Natura A2 Classe 2 Consistenza 5 vani Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq Rendita catastale Euro 451,90 Indirizzo **VIA CIPOLLONE** Piano T-1.

INTESTATI

[REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2016 in atti dal 07/10/2016 (n.039433/2016)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2007 Pratica n. VT0197249 in atti dal 25/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14353.I/2007) Notifica effettuata con protocollo n. VT0031999 del 20/02/2008 - **Annotazioni: classamento e rendita rettifica**

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 08/02/2007 Pratica n. VT0018434 in atti dal 08/02/2007 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2052.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.70/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. VT0007722 in atti dal 25/01/2006 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1359.1/2006)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2006 in atti dal 25/01/2006 (n.001359/2006)

QUESITO 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);*

Gli immobili del compendio pignorato risultano gravati dalle seguenti formalità⁴ pregiudizievoli riportiamo di seguito l'elenco sintetico andando a ritroso e partendo dal pignoramento:

Immobile via Rampino, 7 F.gl 21 P.Ila 188 sub 3 (A2 appartamento) più 192 graffata area scoperta

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, TRASCRIZIONE NN. 11277/9260 del 15/07/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/06/2024 Numero di repertorio 2326 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO A favore di KERDOS SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 11924580969 (Richiedente: STUDIO LEGALE FENAROLI PIAZZETTA GUASTALLA, I MILANO), [REDACTED]
[REDACTED] Grava su Montefiascone Foglio 21 Particella 192 Subalterno graffate Foglio 21 Particella 188 Subalterno 3.
- **IPOTECA VOLONTARIA, ISCRIZIONE NN. 676/111 del 15/01/2008** da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 11/01/2008 Numero di repertorio 98930/16792 Notaio GIARDINO FURIO Sede MONTEFIASCONI (VT) A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI Sede BRESCIA Codice fiscale 03480180177 (Domicilio ipotecario eletto BRESCIA CORSO MARTIRI DELLA

⁴Vedi allegato 5 Visure Conservatoria Viterbo e certificato notarile allegato al fascicolo art. 567, 2° comma c.p.c.

LIBERTA' N. 13), contro

capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 30 anni Grava su

- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRIZIONE NN. 5507/972 del 28/03/2006** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/03/2006 Numero di repertorio 95322/14978 Notaio GIARDINO FURIO Sede MONTEFIASCONA (VT) A favore di BANCA COOPERATIVA CATTOLICA, SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede MONTEFIASCONA (VT) Codice fiscale 00092910561 (Domicilio ipotecario eletto MONTEFIASCONA VIA INDIPENDENZA N. 4), capitale € 80.000,00 Totale € 160.000,00 Durata 19 anni 11 mesi Grava su

QUESITO 5

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

Per quanto riguarda le mappe censuarie del compendio pignorato sono riportate in allegato alla presente perizia e tutto quanto è meglio descritto al quesito 2 e nota 2.

QUESITO 6

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

SITUAZIONE DELLO STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI:

A seguito della Consultazione dei Registri dello stato Civile dei Comuni di Competenza risulta⁵:

- il sig. [REDACTED] è residente a Montefiascone in via Rampino, 7. è già [REDACTED] con la quale ha contratto Matrimonio in Montefiascone il 23/08/1986.
- Con sentenza del Tribunale di VITERBO emesso in data **25/10/2001** è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio;
- Inoltre dall'estratto per riassunto dell'Atto di nascita non risultano altri matrimoni; **pertanto alla data di acquisto dell'immobile l'esecutato era di Stato libero.**

⁵Vedi Certificati di Stato civile forniti dall'Ufficio Anagrafe del comune di Montefiascone.

QUESITO 7

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

A seguito dell'accesso in data 21/10/2024 il sottoscritto ha potuto riscontrare che gli immobili oggetto di stima si trovano **in comune di Montefiascone**, via Rampino 7 in loc. Poggio Rampino.

La zona dove si trovano gli immobili è una zona agricola fuori del centro urbano e al margine nord della frazione detta Cipollone ed è caratterizzata principalmente da una edificazione sparsa a bassa densità in cui le tipologie prevalenti sono immobili unifamiliari e abitazioni rurali inseriti su ampi spazi caratterizzati da terreni agricoli.

1. Appartamento indipendente in casale ristrutturato via Rampino, 7 foglio 21 P.IIa 188 sub 3 e F21 P.IIa 192 graffata alla 188.

L'edificio è costituito da un casale rurale ristrutturato da circa venti anni mediante demolizione e ricostruzione pertanto la struttura è abbastanza recente anche se il fabbricato mantiene caratteri dell'edilizia rurale presente in zona.

L'immobile pignorato nello specifico è di seguito descritto:

- **Appartamento posto al piano Primo, con accesso indipendente mediante scala esterna coperta e portico coperto che consente l'accesso all'interno. Il compendio comprende anche una porzione di area esterna scoperta e non recintata ad uso esclusivo sull'area è stata eretta con struttura precaria una piccola rimessa con addossata una tettoia di legno, facilmente removibile ma senza alcun titolo abilitativo. L'intera proprietà è accessibile da strada pubblica e Sub 1 Bene comune non censibile.**
L'appartamento al quale si accede dal portico al primo piano è composto da ampio ambiente che serve da ingresso/soggiorno più avanti sul lato destro entrando, aperta sul soggiorno la cucina, poi proseguendo centralmente è posizionato un corridoio che disimpegna sulla sinistra le due camere e sulla destra il bagno. In tutto consiste in 70,20 mq calpestabili più 9.60 mq di Portico e 7 mq di superficie coperta relativa alla scala e 124.00 mq di area esterna esclusiva.
- **La costruzione è realizzata con struttura mista Muratura e CA rifinita con blocchi di tufo faccia vista all'esterno e intonaco tinteggiato all'interno, i solai sono in latero-cemento e la copertura è in legno con manto di copertura in coppi di laterizio;**
- **Le porte interne sono in legno massello e al piano S1 sono in legno massello così come il portone d'ingresso;**

- gli infissi sono in legno con vetrocamera basso emissivo e zanzariere;
- all'esterno gli infissi sono schermati con portelloni in legno massello;
- I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile
- L'immobile è termo-autonomo con caldaia a GPL alimentata dal bombolone posto all'esterno e gli impianti sono recente realizzazione ed a norma⁶.
- L'immobile pignorato, si trova in un buono stato di manutenzione si riscontra soltanto qualche una fessura lineare al livello del soffitto della camera da letto ma non sembra essere di natura strutturale.
- Alla proprietà si accede tramite la strada pubblica ed una particella comune.

Anche l'orientamento dell'abitazione è buono in quanto la costruzione è orientata a Sud-Ovest e offre al Nord un solo spigolo del fabbricato inoltre ha una buona areazione ed illuminamento.

L'intero fabbricato è stato completato presumibilmente nel 2007 in base anche a quanto si riscontra dall'ultimo accatastamento ma non risulta l'agibilità.

Infine L'accesso agli immobili pignorati avviene da aree esterne comuni (BCNC F.21 P.188 Sub1) pertanto potrebbe essere necessario stipulare una servitù di passaggio.

Per tale motivo si procede alla quantificazione dei costi necessaria alla stipula della suddetta servitù.

QUANTIFICAZIONE DEI PRESUMIBILI COSTI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO

$$\text{Ind} = \text{Va} + \text{Fp} + \text{Imp}/r + \text{D}$$

1. Va = Valore dell'area asservita⁷ $28 \times 2^8 \text{ €/ha} = 20.000,00$;

2. Fp = Frutti pendenti

3. Imp/r = la capitalizzazione delle imposte;

4. D = eventuali danni arrecati al fondo.

Siccome l'area sulla quale calcolare la servitù non è edificabile il suo valore sarà basato sul valore agricolo rivalutato; considerato infine che si va calcolare soltanto l'indennità di servitù relativa alla quota parte del compendio pignorato.

$$\text{Si Avr\`a: Ind.} = 56 \times 8 = 448,00$$

Il suddetto valore riguarda il calcolo dell'intera servitù, per trovare la quota spettante all'immobile pignorato sarà necessario dividere per il numero delle proprietà servite (sub 10 e sub 8) .

$$\text{Indennità Quota parte} = \text{Indennità totale} / \text{proprietà servite} = 448/2 = 224,00$$

Alla quota dell'indennità si dovrà sommare l'importo delle spese Notarili comprensive di Imposte di Registro , Ipotecarie e Catastali, Onorari e IVA di legge per un Totale stimato di € 2.200,00.

⁶vedi allegato 8 verbale accesso peritale e All.1 Rilievi Peritali e All.2 Rilievo fotografico;

⁷ Nel caso in cui l'area non risulta edificabile si quantifica al prezzo del terreno agricolo.

Pertanto i **PRESUMIBILI COSTI DI COSTITUZIONE SERVITÙ** ammonteranno in totale a:

Totale costi di Servitù = Ind. Quota parte + Spese Notarili = 224,00+2.200,00= 2.424,00.

Pertanto l'importo in detrazione relativo alla eventuale stipula della servitù di passaggio in cifre tonde ammonta ad € **2.500,00**

I suddetti importi dovranno essere rispettivamente detratti al valore del Compendio Stimato.

QUESITO 8

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

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE⁹:

A seguito dell'accesso peritale e dell'acquisizione e studio di tutta la documentazione necessaria si è riscontrata una sostanziale conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella del pignoramento per contro non sono state riscontrate difformità nell'esatta individuazione dei beni pignorati.

QUESITO 9

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

Sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale¹⁰ attraverso il confronto tra il titolo di provenienza¹¹ e lo stato attuale dei luoghi si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza¹².

Le uniche differenze riguardano una piccola rimessa con struttura precaria in legno e una tettoia a completamento realizzata sempre con le stesse modalità costruttive basata sull'area di pertinenza esterna e realizzata senza alcun titolo abilitativo.

⁸ Valore Agricolo dell'area tratto dai listini Ufficiali OMI e CCIAA relative al territorio del comune di Montefiascone.

⁹ vedi allegato Fotografico;

¹⁰ vedi planimetrie e schede catastali;

¹¹ vedi allegato 7 atto di provenienza;

¹² vedi allegato 1 Rilievi Peritali;

QUESITO 10

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

Sulla base dei dati acquisiti e dei sopralluoghi effettuati si è potuto riscontrare **che gli identificativi catastali riguardano solo immobili soggetti al pignoramento senza includere altre proprietà.**

QUESITO 11

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

QUESITO 12

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

Da quanto risulta non sono necessarie operazioni di aggiornamento catastale ed il bene pignorato è provvisto delle necessarie planimetrie.

QUESITO 13

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico vigente è agricola relativamente a tutto quanto è meglio specificato al quesito 14 (Conformità Urbanistica) paragrafo Analisi Urbanistica¹³ in particolare l'immobile è individuato dallo strumento urbanistico comunale come:

PRG Vigente :

Zona E4 - Zona Agricola di Secondaria importanza

QUESITO 14

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

CONFORMITA' URBANISTICA:

1. Immobile in via Rampino, 7 F.gl. 21 P.IIIa 188 Sub 3 e 192 graffata alla 188

Analisi URBANISTICA¹⁴:

normativa Paesistica vigente ad oggi:

PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav. A Paesaggio Agrario di Valore art. 26 delle NTA del PTPR vigente.

Tav. B non sono presenti vincoli paesaggistici;

normativa Urbanistica vigente:

P.R.G. Vigente E4 - Zona Agricola di secondaria importanza;

Titoli Edilizi abilitativi:

A seguito dell'accesso agli atti esperito presso il comune di Montefiascone è stato possibile acquisire la documentazione relativa a titoli edilizi¹⁵.

L'immobile deriva da una preesistente costruzione rurale ristrutturata tramite demolizione e ricostruzione tramite i seguenti titoli abilitativi:

P.C. Permesso a Costruire n. 269/2004 e DIA n. 214/2005

Nell'immobile sono presenti delle piccole difformità edilizie di tipo minore:

- a) Difformità distribuzione interna tramezzi bagno e posizione delle porte di camera e bagno;
- b) Difformità prospettiche apertura Finestra bagno chiusura finestra soggiorno e difformità prospettiche scala esterna.

L'immobile non è provvisto di Agibilità e non sono presenti documenti relativi alle strutture o al risparmio energetico.

QUESITO 15

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

ISTANZE DI CONDONO

A seguito dei controlli presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montefiascone sui beni pignorati non vi sono istanze di condono presentate o in itinere sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta, non sarà possibile provvedere alla legittimazione delle difformità con la sanatoria ai sensi degli art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e art. 40, comma

¹³vedi stralcio PRG Vigente nel Comune di Castel Sant'Elia.

¹⁴vedi allegato 1 Rilievi Peritali.

¹⁵vedi Allegato 6 – Titoli Edilizi.

6 della L. 28 febbraio 1985 n°47 in quanto la ragione del credito si forma con l'iscrizione di ipoteca in data 29/09/2021, successivamente all'ultimo Condono Edilizio legge n. 326 del 2003.

Sarà possibile comunque accedere alla sanatoria semplice art 36 legge 47/85 sanando le difformità interne e quelle prospettiche ed il volume per un massimo del 2% descritte al punto a) della risposta al quesito 14.

Calcolo spese sanatoria, difformità e Agibilità:

Calcolo spese per regolarizzare difformità minori:

SCIA in sanatoria diff. minori	€ 1200,00+
Sanzione per SCIA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 30,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22%	€ 343,20=
Totale spese	€ 2.983,20¹⁶

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Diritti Amministrativi	€ 35,00+
Idoneità Statica	€ 2000,00+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 128,00+
IVA22%	€ 732,16=
Totale spese	€ 4.095,16¹⁷

€ 2.983,20 + 4.095,16 = € 7.078.,36 in cifre tonde 7.100,00.

QUESITO 16

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

PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalla relazione redatta dall'Avvocato Pier Carlo Pucci, circa l'esistenza o meno degli Usi Civici sul territorio comunale si evince che gli Usi Civici sul territorio interessano esclusivamente i terreni siti in Loc. La Commenda, contraddistinti al N.C.T. ai Fogli n.62, 63, 64, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76;

A seguito della richiesta avanzata al comune di Montefiascone emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico come Attestato dal Comune con Certificato che si allega¹⁸.

¹⁶Le suddette spese sono riferite alla corresponsione della sanzione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 ed alla predisposizione della documentazione per piccole difformità senza opere.

¹⁷Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per agibilità.

¹⁸Vedi certificato fornito dall'ufficio competente del comune di Montefiascone di altro immobile ma che esclude la presenza di usi civici al foglio 21.

QUESITO 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;

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non ricorre in quanto gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio.

QUESITO 18

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

VENDITA IN LOTTI:

Trattandosi di unico appartamento indipendente con area esterna esclusiva si ritiene opportuna **la vendita in lotto unico.**

QUESITO 19

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

Gli immobili del compendio risultano essere pignorati **per l'intera quota di proprietà, DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' dell'esecutato.**

QUESITO 20

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

STATO DELL'IMMOBILE (LIBERO OCCUPATO)

- **L'immobile oggetto di Perizia è adibito ad Abitazione principale della sig. [REDACTED]**
[REDACTED] in sede di accesso peritale dichiarava che l'immobile era abitato da lui stesso e [REDACTED]
[REDACTED] ma senza titolo Infatti a seguito delle ricerche presso l'ufficio del

registro degli atti privati non sono stati trovati contratti di locazione¹⁹ pertanto **non risultano titoli opponibili alla procedura.**

QUESITO 21

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

VALORE LOCATIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Non ricorre in quanto l'immobile è occupato dal debitore.

QUESITO 22

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Non ricorre.

QUESITO 23

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

ESISTENZA VINCOLI sui beni pignorati

Sugli immobili non persistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; o oneri di natura condominiale inoltre l'immobile non è gravato da usi civici come già espresso al quesito 16.

QUESITO 24

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

¹⁹ Vedi All 10 Contratti di locazione

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto e detratte le eventuali superfici non legittimate e/o non legittimabili suscettibili di demolizione, i beni del compendio pignorato oggetto della presente perizia sono così quantificabili:

Lotto UNICO Immobile in via Rampino, 7. F.gl. 21 P.Ila 188 Sub 3 e 192 graffata;

DATI DI CONSISTENZA:					
Ambienti	Superficie utile res.	Balconi	Superficie utile non res.	Portico	Giardino
IMMOBILE unifamiliare indipendente in due piani fuori terra più un piano sottostrada con Portico, balconi e giardino.					
PIANO Primo (hi = 3.00)					
1) ingresso/soggiorno	22.60				
2) Cucina	10.00				
3) Bagno	7.20				
4) Camera doppia	11.80				
5) Camera doppia	15.70				
6) Disimpegni	2.90				
4) Portico				9.60	
5)Scala esterna coperta				7.00	
5) Area Esterna esclusiva					124.00
Tot. Sup. residenziale	70.20 mq				
Tot. Sup. Balconi		0.00			
Tot. Sup. non resid.			0.00		
Tot. Sup. Portico				16.60	
Tot. Sup. Giardino					124.00

Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato:

LOTTO UNICO Immobile ad uso abitativo al 1P in Via Rampino, 7. + portico al 1P e area esterna esclusiva. (case sparse in zona agricola, usato in BUONO stato di manutenzione).

- Euro (850/00) AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE SPECIFICATAMENTE SI HA:

- RESIDENZIALE. DI mq UTILI 70.20 + MURI E TRAMEZZI 7.20 = mq Commerciali 77.40
- SCALA ESTERNA COPERTA di mq UTILI 7.00 (abbattimento pari al 75%)
- PORTICO 1P di mq UTILI 15.60 (abbattimento pari al 65%)
- AREA ESTERNA ESCLUSIVA di mq UTILI 124.00 (abbattimento pari al 90%)

COMPLESSIVAMENTE RISULTA:

mq 77.40 +(9.60x0.35+7x.25+124.00x0.10)=

=77.40 +3.30+1.75+12.40=94.85 in cifre tonde 95.00 commerciali

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione Coeff. correttivi

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: 0,90
- stato d'uso e manutenzione: 1,00
- stato di possesso: 1,00
- posizione: 0.90

Coefficiente complessivo CC = (C1 + C2 + C3+C4/3) 0,95 arrotondato a 0.95

a cui tolte le detrazioni sotto riportate per la sanatoria delle difformità;

Calcolo spese sanatoria difformità e Agibilità e riduzioni in pristino delle zone illegittime:

Calcolo spese per regolarizzare difformità minori:

SCIA in sanatoria diff. minori	€ 1200,00+
Sanzione per SCIA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 30,00+
Aggiornamento Catasto DOCFA	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 50,00+
CNPAIA4%	€ 60,00+
IVA22%	€ 343,20=
Totale spese	€ 2.983,20²⁰

Calcolo spese per l'Agibilità

Segnalazione Certificata Agibilità	€ 800,00+
Diritti Amministrativi	€ 35,00+
Idoneità Statica	€ 2000,00+
APE	€ 400,00+
CNPAIA4%	€ 128,00+
IVA22%	€ 732,16=
Totale spese	€ 4.095,16²¹

Servitù di passaggio su BCNC

Totale stipula Servitù	€ 2.500,00
-------------------------------	-------------------

Rimozione strutture precarie illegittime

Totale Rimoz. a corpo	€ 2.000,00
------------------------------	-------------------

€ 2.983,20 + 4.095,16+2.500+2.000 = € 11.578,36 in cifre tonde 11.600,00.

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile risulta:

VF = (VMercato x CCorrettivi) - Detrazioni = (€ 80.750 x 0,95)=76.712,50 - € 11.600,00 = € 65.112,50

e, in cifre tonde: VF = € 65.000

TOTALE VALORE DEL LOTTO UNICO euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

²⁰Le suddette spese sono riferite alla corresponsione della sanzione di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 ed alla predisposizione della documentazione per piccole difformità senza opere.

²¹Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per agibilità.

QUESITO 25

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

CRITERIO DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Lo strumento metodologico più appropriato per questo tipo di immobili è il **Metodo sintetico comparativo** che per la valutazione degli immobili in oggetto si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di immobili analoghi a quelli oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento, e riportati ad un parametro unitario. Questi dati sono raccolti nei vari Osservatori Immobiliari riportati di solito con forchette tra valori min e max. Il compendio pignorato in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).
- Ciò premesso per quel che riguarda il **più probabile valore del bene**, operando in base al **metodo di stima sintetico** comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato²² :

QUESITO 26

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

I punti di forza dell'immobile pignorato è la posizione caratterizzata dal contesto agricolo e dalle tipologia a bassa densità abitativa la dotazione di uno spazio esterno per orto/giardino esclusivo la facilità di parcheggio. I punti di debolezza per contro sono la posizione molto decentrata e mal collegata alle strade principali che rendono gli immobili della zona non facilmente raggiungibili con situazioni meteo avverse nei mesi invernali (neve o gelo). Pertanto può essere appetibile ad una fascia ristretta di persone che lo rendono a coppie giovani con ridotta capacità di spesa, che vogliono amanti della vita all'aria aperta e appartata.

QUESITO 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;

INADEGUATEZZA DEL CANONE

Non ricorre in quanto sugli immobili non vi sono contratti di locazione²³.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 13 allegati.

Viterbo lì 24 febbraio 2025

IL C.T.U.

arch. Enrico Scoponi

Allegati:

- AII 1 RILIEVO PERITALE;
- AII 2 RILIEVO FOTOGRAFICO;
- AII 3 SCHEDE CATASTALI;
- AII 4 VISURE CATASTALI ED ESTRATTI DI MAPPA;
- AII 5 VISURE IPOTECARIE (trascrizioni + iscrizioni);
- AII 6 TITOLI EDILIZI;
- AII 7 ATTI PROVENIENZA(ultraventennale);
- AII 8 USI CIVICI;
- AII 9 VERBALE ACCESSO PERITALE;
- AII 10 CONTRATTI DI LOCAZIONE;
- AII 11 DOCUMENTI STATO CIVILE;
- AII 12 PRG Comune di Montefiascone
- AII 13 QUADRO SINOTTICO ES 132-2024.

²²dato stimato con l'osservazione delle esperienze concrete di mercato comparabili e attraverso l'acquisizione dei dati dagli osservatori immobiliari delle maggiori Agenzie operanti sul Territorio e dalle tabelle della locale Camera di Commercio e OMI.

²³Vedi AII 10 Contratti di locazione