

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 212/2020

MAYOR SPV S.R.L./c
[REDACTED]

PERIZIA

Geom. Massimo Frontini
Piazza Fontana Grande 9
Viterbo

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Verbale di pignoramento repertorio n. 1357/2020 del 04/11/2020, trascritto a Viterbo il 03/12/2020 con formalità n. 16089 del registro generale e n. 12758 del registro particolare, favore di MAYOR SPV S.R.L. contro [REDACTED]

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;*

Acquisiti: estratto di mappa terreni (allegato n. 2), n. 3 planimetrie (allegato n. 3).

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);*

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Viterbo (allegato n. 9) risulta che la debitrice esecutata, attualmente vedova, ha contratto matrimonio il giorno 31/8/1975 con il signor [REDACTED]. Non risultano ulteriori annotazioni.

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;*

Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode un sopralluogo sull'immobile il giorno 10 giugno 2021 al quale interveniva la debitrice esecutata. (v. verbale di sopralluogo allegato n. 1). Si produce in allegato n. 8 la documentazione fotografica.

IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento trascritto a Viterbo il 03/12/2020 con formalità n. 16089 del registro generale e n. 12758 del registro particolare, favore di MAYOR SPV S.R.L. contro [REDACTED] è costituito dai diritti di piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Viterbo (VT), Catasto urbano Foglio 144 particella 607 (già 593) subalterno 77, appartamento di categoria A/2; subalterno 108, garage di categoria C/6; subalterno 154, magazzino di categoria C/2.

Si ritiene opportuno procedere alla stima della sola proprietà superficaria.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è costituito da quattro nuclei aderenti (v. foto n. 1) ciascuno composto da undici appartamenti disposti su quattro piani fuori terra, mentre i garage e gli scantinati si trovano a piano seminterrato primo. L'accesso al corpo contraddistinto con il numero civico 13, avviene attraverso un portone in alluminio anodizzato e vetri (v. foto n. 02). L'epoca di costruzione risale al 1988. La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura. Il fabbricato è dotato di ascensore. La zona è tipicamente semiperiferica a destinazione residenziale, molto ben servita e a circa un chilometro dal centro di Viterbo (v. foto satellitare della documentazione fotografica allegato 8).

Data la consistenza e la tipologia del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare un lotto unico.

LOTTO UNICO (diritti di 1/1 della proprietà superficiaria)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI VITERBO							
UBICAZIONE: via Santa Lucia n. 13, piano quarto e primo sottostrada							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	144	607	77	A/2	2	6,5 vani	721,75 €
Fabbricato	144	607	108	C/6	1	19 mq	44,16 €
Fabbricato	144	607	154	C/2	6	11	47,72 €

Confini: proprietà [redacted], proprietà [redacted] vano scale, s.a.

Intestazione catastale: Gli immobili sono ancora intestati ad: [redacted] per 1/2; [redacted] nota [redacted] 2 per 1/2, non essendo ancora stata presentata domanda di voltura della successione in morte del coniuge della debitrice eseguita, [redacted]

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'appartamento al quarto piano, distinto con il **subalterno 77**, è accessibile sia attraverso la scala 4 del fabbricato, sia attraverso l'ascensore. I pavimenti sono in ceramica, le pareti delle camere sono tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite di maioliche. Le varie stanze (v. planimetria allegato n. 5a) sono accessibili attraverso un ingresso (v. foto n. 3). I vani sono: cucina (v. foto n. 4), sala (v. foto n. 5 e 6), bagno (v. foto n. 7), disimpegno (v. foto n. 8), camera 1 (v. foto n. 9) camera 2 (v. foto n. 10), camera 3 (v. foto n. 11), wc (v. foto n. 12). La superficie netta è di 94,34 mq., oltre a due balconi uno di 5,60 mq e l'altro di 6,30 mq. L'altezza interna è di 2,70 m. L'immobile è in ottimo stato di manutenzione, con gli infissi interni in legno tamburato, doppie finestre, miste: internamente in legno, esternamente in alluminio anodizzato. Tapparelle oscuranti in plastica. L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano con bruciatore che fornisce anche acqua calda sanitaria, radiatori in acciaio. Non si dispone della certificazione degli impianti.

L'autorimessa (v. planimetria allegato n. 5b) al piano primo sottostrada (v. foto n. 14), distinta con il **subalterno 108**, ha ingresso carabile da una rampa (v. foto n. 15) e una porta basculante (v. foto n. 16) ed è accessibile anche dall'interno del fabbricato. Il pavimento è costituito da battuta di cemento e le pareti sono tinteggiate. La superficie è di 21,80 mq e l'altezza interna è di 2,40 m.

Il magazzino al piano primo sottostrada (v. planimetria allegato n. 5b e foto n. 17), distinto con il **subalterno 154**, è accessibile dall'interno del fabbricato, attraverso una porta in ferro. Il pavimento è costituito da battuta di cemento e le pareti sono tinteggiate. La superficie è di 10,54 mq e l'altezza interna è di 2,40 m.

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;*

Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

Dalla ricostruzione storica fatta in risposta al quesito n. 3, risulta la conformità tra quanto pignorato e quanto descritto nel titolo di provenienza.

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;*

Nulla da segnalare

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;*

Nulla da precisare.

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;*

Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto.

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

La particella 607 (ex 593) del foglio 144 ricade nella vigente Variante Generale di PRG del Comune di Viterbo, in zona C "Nuovi complessi insediativi", sottozona C8 "Espansione urbana. L'utilizzazione è residenziale.

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;

Dalla richiesta delle pratiche e dei titoli edilizi sia ordinari sia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo emerge che la costruzione presente sulla particella 607 è stata realizzata a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione edilizia n. 19254/138, pratica edilizia n. 518/82, del 15/04/1983 (allegato n. 4a).
2. Variante alla suddetta concessione, concessione n. 598 del 03/06/1987 (allegato n. 4b)

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, che comunque risulta rilasciato, come da dichiarazione di ritiro in calce alla domanda di rilascio (allegato n. 4c) con permesso in data 3/2/1979 (allegato n. 4c).

L'appartamento distinto con il sub. 77 risulta conforme.

Il garage distinto con il sub. 108 presenta le seguenti difformità rispetto alla tavola n. 2 del progetto allegato alla concessione in variante:

dimensioni interne di 3,07 m x 7,10 m, invece di quelle, ricavabili solo graficamente poiché la pianta rappresentata sulla tavola n. 2 non è quotata, di 2,70 m x 7,40 m,

Non si ritiene di dovere segnalare alcuna difformità, in assenza di dimensioni quotate.

Il magazzino distinto con il sub. 154 risulta conforme.

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;

Per gli immobili pignorati non risultano presentate istanze di condono. Data la sostanziale conformità dello stato di fatto con quello progettuale, non si ritiene che l'aggiudicatario debba presentare istanze in sanatoria.

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;

Da ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, non risultano gravami di uso civico, censo, livello. La debitrice esecutata dispone tuttavia del diritto di proprietà superficaria dell'intero, fatti salvi i diritti dei minori di cui si è detto in risposta al quesito n. 3.

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;

Come da documentazione trasmessa dall'amministratore (Allegato n. 10), risultano spese condominiali fisse pari a 70,00 € mensili. Non risultano spese straordinarie, né spese condominiali non pagate, né risultano trascritti procedimenti giudiziari relativi al compendio pignorato.

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;

Data la consistenza e la tipologia del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare un solo lotto.

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; 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;

L'immobile non è pignorato pro quota.

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

Le unità immobiliari sono abitate ed utilizzate dalla debitrice esecutata, come risulta dal certificato di residenza.

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;

Non si determina il canone di locazione, essendo l'immobile utilizzato dalla debitrice esecutata.

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)

L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti di uso civico. L'immobile tuttavia, essendo stato edificato con i benefici previsti dalla legge 22/10/1971 n. 865, è sottoposto ai vincoli dei prezzi massimi di cessione e locazione, imposti dall'art. 35 della medesima legge, menzionati nella convenzione stipulata con il Comune di Viterbo a rogito Dott. Angelo Calderone nella sua qualità di Segretario Generale reggente del Comune di Viterbo, in data 31/03/1983, n. 19232/116, allegata all'atto di assegnazione di alloggi autenticato nelle firme dal notaio Giuseppe Benigni del 05/07/1989, repertorio n. 39438/7939 (allegato n. 7a). È possibile inoltre

trasformare il diritto di superficie in piena proprietà del proprio alloggio e sue pertinenze e procedere alla rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione e di locazione dell'alloggio come da informativa richiesta al Comune ed inviata al sottoscritto (allegato n. 11). Risulta che con determinazione n. 2088 del 14/04/2021 era stato quantificato il corrispettivo di 6.510,93 €, che la debitrice esecutata ha già versato, per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. Il procedimento però non si è concluso e la signora ████████ ha richiesto la restituzione della somma e gli uffici stanno predisponendo gli atti per la restituzione. Restano pertanto in capo ai beni pignorati i vincoli suddetti.

È costituito il condominio con relativo regolamento e tabelle millesimali di cui all'allegato n. 10.

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;*

Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile. In considerazione della destinazione d'uso, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive delle l'unità immobiliari è qualificabile come "ordinaria a destinazione residenziale" e in ragione di questo, per la stima del valore, si adotterà il metodo del confronto di mercato.

Tale metodo è un procedimento di stima che si basa sul Market Comparison Approach (MCA) ossia sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche di immobili, i "comparabili", confrontati poi con quello oggetto di stima, il "soggetto".

Nel caso di specie non è stato possibile reperire atti di trasferimento recenti di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tal caso il prezzo di vendita dei comparabili, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita che normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un -10% ed un -15% ciò anche in considerazione della attuale fase di mercato caratterizzata dalla elevata offerta e dalla carente domanda.

Altresì vengono normalmente utilizzati i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate o dal Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che riportano i valori unitari mini e massimo di vendita di un immobile. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini (allegato n. 12):

- consultazione del sito www.borsinoimmobiliare.it 800,04 ÷ 1.231,93 €/mq, per abitazioni di fascia media;
- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it Nessun comparabile reperito.
- consultazione del sito www.immobiliare.it valore medio per immobili simili in vendita ottobre 2021: 1.200,00 €/mq.
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo ultimi dati disponibili primo semestre 2021: 1.000,00 ÷ 1.400,00 €/mq, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione;
- valori tratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo ultimi dati disponibili primo semestre 2020: 1.100,00 ÷ 1.500,00 €/mq, per abitazioni in buono stato abitabili;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione, servitù gravanti sul compendio e relativi oneri.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo assumere il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA", specificati nella seguente tabella:

	SUPERFICIE	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
sup. utile abitabile	94,34	1,00	94,34
sup. non residenziale (magazzino)	10,54	0,30	3,16
sup. non residenziale (autorimessa)	21,80	0,60	13,08
terrazza	5,60	0,35	1,96
terrazza	6,30	0,35	2,21
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)			114,75

Calcolo del valore:

114,75 mq. x 1.200,00 €. al mq. = 137.700,00 €.

Si detraggono inoltre da tale importo:

- Oneri per la trasformazione da proprietà superficiaria in piena proprietà corrispettivo dovuto al Comune: 6.510,93 €
- Oneri prevedibili per la stipula del rogito: 3.000,00 €.
- La somma che si stima congrua del 5% del valore, detratti i costi sopra indicati, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, pari a:

128.189,07 € x 0,05 = 6.409,45 €.

Valore: 128.189,07 € - 6.409,45 € = 121.779,62 €.

Valore, a corpo, del lotto: 122.000,00 €. (euro centoventiduemila/00)

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;*

Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24.

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;*

Attualmente il mercato per immobili simili vede prezzi stazionari, favorevoli ai compratori. Le prospettive per l'immobile in questione non sono di immediata collocazione.

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;*

Non esiste contratto di locazione

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

Quesito 29 - *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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;*

Quesito 30 - *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno 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;*

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

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

È stata redatta la versione privacy della relazione

Quesito 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);*

La documentazione fotografica integra la presente relazione al n. 8 di allegato.

Quesito 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;*

È stato redatto il quadro sinottico

Quesito 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;*

Alla presente relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa catasto terreni
3. Planimetrie NCEU ed elaborato planimetrico
4. Titoli edilizi
5. Planimetrie dello stato attuale delle unità immobiliari
6. Visure catastali e ipotecarie aggiornate
7. Copia dei titoli di acquisto
8. Documentazione fotografica
9. Estratto di atto di matrimonio
10. Regolamento e tabelle condominiali
11. Informativa sulla trasformazione del diritto di superficie in piene proprietà
12. Quotazioni immobiliari

Viterbo, 02 novembre 2021

IL CTU
Geom. Massimo Frontini