

ASTE GIUDIZIARIE®

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. n. 213/2020

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone (VT) Novembre 2021

IL C.T.U.

Geometra Marco Carelli

Con ordinanza del 29/01/2021, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 347/6055764, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 03/03/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

1) **Verificchi** 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'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 immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di 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 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 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'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 relativa

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

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

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

9) **Verificati** 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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

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;

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

15) Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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 dell'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;

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. 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 legittimamente 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 (registrai 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

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 i 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;

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;

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 conferimneto dell'incarico, l'esperto é 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 realzione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto

eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

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 dell'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;

incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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) **Allegli** 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 comprese) 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 che 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) Alleghi 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 in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 29/03/2021 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa alla presenza del Custode Delegato senza alcun esito per mancata presentazione della parte esecutata. IN data 23/04/2021 ho dato corso al secondo accesso in presenza della Custode Giudiziaria con le chiavi consegnate dalla parte esecutata. Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Dei suddetti accessi non sono stati redatti i relativi verbali.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

- in data 16/03/2021 Agenzia delle Entrate Uffici Catastali di Viterbo scarico documentazione catastale estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- in data 17/03/2021 ricevimento risposta dall'uff. anagrafe del Comune di Capranica certificato residenza, stato civile e di famiglia a seguito di richiesta con PEC;
- in data 25/03/2021 ricevimento dall'uff. Urbanistica del Comune di Capranica risposta sugli usi civici ed altri vincoli a seguito di richiesta con PEC;
- in data 25/03/2021 ricevimento dall'uff. Urbanistica del Comune di Capranica (VT)

risposta sull'esistenza di titoli edilizi a seguito di richiesta PEC;

- in data 29/10/2021 ricevimento dall'uff. Anagrafe del Comune di Capranica (VT) estratto di matrimonio eseguiti a seguito di richiesta PEC;
- in data 31/10/2021 ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Conservatoria di Viterbo.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "D.ssa Giulia Messina Vitranò Notaio in Corleone" del 04/01/2021 la stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come di seguito:

Comune di Capranica (VT) Codice B688							
Provincia di Viterbo							
Catasto Fabbricati							
Unità Immobiliare dai							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Sup. Catast.	Rendita

29	333	8	A/4	1	3,5 VANI	m² 80	€144,61
INDIRIZZO		Via XX Settembre, 66 piano 2					
Situazione degli intestati dal 29/04/2008							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni					
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni					

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare a carico di:

nato a Roma il 15 novembre 1975 C.F.

e residente in Capranica (CAP 01012 - VT)

;

nata a Ronciglione (VT) il

C.F.

e residente in Capranica (CAP 01012 - VT)

;

coniugi in comunione legale dei beni sono proprietari del seguente cespite sito nel comune di Capranica (VT) Via XX Settembre n.66:

- abitazione (A/4) di vani 3,5, piano secondo censita al N.C.E.U. al foglio 29, particella 333, sub 8.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di 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 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGIO

ASTE
tastalmente oggetto

ASTE GIUDIZIARIE	XX SETTEMBRE, 64
---------------------	------------------------

ASTE GIUDIZIARIE®
A GENERALITÀ

2	NOTA DI TR
	PRESENTAZ

3	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	7715	REG. PART.	5420
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	12/05/2008
A	GENERALITA'	TITOLO	ATTO NOTARILE PUBBLICO DEL 29/04/2008 REP.N.109641/12797 NOTAIO DR. FRANCO MAURO IN ROMA		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	ATTO TRA VIVI 112 COMPRAVENDITA		
B	IMMOBILI	UNITA' NEGOZIALE 1	CAPRANICA (VT) C.F. FG.29 PART.333 SUB 3 A4-ABITAZIONE TIPO POPOLARE CONSISTENZA VANI 3,5 VIA XX SETTEMBRE, 66		
C	SOGGETTI	A FAVORE	PER LA QUOTA PARI A 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI		
		CONTRO	PER LA QUOTA 3/4 DI PROPRIETA' - LA QUOTA PARI A 1/4 DI PROPRIETA'		

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

LEGENDA STATO

STATO ORIGINARIO=O

STATO VARIATO=V

STATO ATTUALE=A

L'edificio di le uu.ii. oggetto della procedura fanno parte è stato edificato sulla particella di terreno 882 per la quale di seguito si riportano le variazioni catastali:

C.F. FG.29 PART.333 SUB 8 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA											
DAL	N.	STATO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Sup. Cat.le	Rendita	DATI DERIVATI DA
			Fg	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza			
Imp. Meccanografico	1	O	29	333	8	A/4	1	3,5 vani		L.392	Impianto Meccanografico del 30/06/1987
01/01/1992	2	V	29	333	8	A/4	1	3,5 vani		€144,61	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
20/09/2011	3	V	29	333	8	A/4	1	3,5 vani		€144,61	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. VT0155010 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.19940.1/2011)
09/11/2015	4	V	29	333	8	A/4	1	3,5 vani	80 m ²	€144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

QUESITO: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	29	333	8	CAPRANICA	XX SETTEMBRE, 66	A/4	1	3,5	mq.	€144,61

1	ISCRIZIONE	REG. GEN.LE	7716	REG. PART.	1543
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	12/05/2008
A	GENERALITA'	TITOLO	IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZA DI MUTUO DEL 29/04/2008 REP 109642/12798 NOTAIO FRANCO MAURO IN ROMA		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	CAPITALE €90.000,00 TOTALE €180.000,00 DURATA 30 ANNI		
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	CAPRANICA (VT) C.F. FG.29 PART.333 SUB 8		
C	SOGGETTI	A FAVORE	BANCA POPOLARE DI LODI SPA SEDE DI LODI CF 05754690963		
		CONTRO	NATO A ROMA IL 15/11/1975		
			C.F. , NATA A RONCIGLIONE IL 27/07/1979 CF		

2	ISCRIZIONE	REG. GEN.LE	7581	REG. PART.	1070
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	06/06/2017
A	GENERALITA'	TITOLO	IPOTECA DELLA RISCOSSIONE NSCENTE DA RUOLO DEL 05/09/2017 REP 1516/12517		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	CAPITALE €48.041,49 TOTALE €96.082,98		
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	CAPRANICA (VT) C.F. FG.29 PART.333 SUB 3		

C	SOGGETTI	A FAVORE	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA SEDE ROMA C.F. 13756881002 DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO VITERBO VIA MONTE SACRO,31
		CONTRO	NATO A ROMA IL 15/11/1975 C.F.

3	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	16292	REG. PART.	12931
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	07/12/2020
A	GENERALITA'	TITOLO	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 17/11/2020 REP 1421 EMESSE DA UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	CAPRANICA (VT) C.F. FG.29 PART.333 SUB 8		
C	SOGGETTI	A FAVORE	RED SEA SPV S.R.L. SEDE DI CONEGLIANO (TV) C.F. 04938320266		
			NATO A ROMA IL 15/11/1975 C.F.		
		CONTRO	NATA A RONCIGLIONE (VT) IL 27/07/1979 C.F.		

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

QUESITO: 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 relativa richiesta.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'edificio insistente sulla particella 333 dove si trova l'unità immobiliare oggetto della procedura.



L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati a nome degli esecutati:

- GIUDIZIARIE* pag.15
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO SOCIETA' ISCRITTE ALLA C.C.I.A.A. DI VITERBO

SOGGETTO	SOCIETA'	INDIRIZZO	REA	DATA ISCRIZIONE	DATA CANCELLAZIONE
			VT - 115461	08/03/1999	01/02/2008
			VT - 150686	13/03/2012	10/01/2020
			VT - 169875	09/07/2019	---
			VT - 169703	21/06/2019	---

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO: 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

L'immobile oggetto della procedura si trova nel territorio del Comune di Capranica (VT) in via XX Settembre, 66 ed è parte di un edificio con destinazione residenziale.

Esso è costituito da un appartamento posto al piano 2° di un edificio in linea con struttura in muraria e copertura a tetto.

L'appartamento è raggiungibile con vano scala condominiale senza ascensore. L'unità Immobiliare si compone di un ingresso-soggiorno, piccolo vano uso salotto, disimpegno, letto e bagno il tutto per un superficie netta di mq.56,57.

I pavimenti sono in gres porcellanato di nuova fattura, il pavimento del bagno in piastrelle di ceramica originali. Nell'ingresso soggiorno è presente un termocamino in fase di installazione o smantellamento. E' presente per un tratto della parete del soggiorno un rivestimento in piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato come anche il portone d'ingresso. Le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane in alluminio. Sono presenti alcuni mobili in soggiorno salotto e letto. E' presente materiale vario di demolizione nel soggiorno. L'impianto termico è costituito dal sistema termocamino con erogatori in radiatori di ghisa. L'impianto elettrico risulta in precario stato di manutenzione. Il soffitto del soggiorno è in legno a vista ed in legno verniciato gli altri. Le pareti sono rifinite a vista. L'intero alloggio risulta in precario stato di manutenzione.

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORAMEN TO

QUESITO: 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IL 17/11/2020:

- abitazione (A/4) di vani 3,5, piano secondo censita al N.C.E.U. al foglio 29, particella 333, sub 8 sita nel Comune di Capranica (VT) Via XX Settembre, 66

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1).

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO: 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	29	333	8	CAPRANICA A	XX SETTEMBRE, 66	A/4	1	Vani 3,5		€144,61

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche

porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Si rileva l'errata rappresentazione grafica dell'immobile oggetto della procedura con inclusione dell' unità immobiliare identificata con il sub 3 posta a sx del vano scala di altra proprietà. Si rende pertanto opportuna l'esatta rappresentazione grafica dell'unità eseguita che potrà avvenire in occasione della necessaria sanatoria per diversa distribuzione interna descritta in risposta al quesito 14.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e pervenute alla parte eseguita senza subire frapposti frazionamenti, da un unica precedente proprietaria come la originaria consistenza.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO: 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.

Si rileva difformità della planimetria catastale per una probabile errata rappresentazione grafica che include l'unità a sx del vano scala identificata con il sub 3. La variazione catastale dovrà avvenire previa titolo edilizio che la sanatoria per diversa distribuzione interna, descritta in risposta al quesito 14.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

QUESITO: Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale Variante Generale al P.R.G. aggiornato con le modifiche introdotte dalla D.G.R.L. 6 Agosto 2004 n.732 del Comune di Capranica (VT) in zona A1 in cui è contemplato l'utilizzo quale abitazione.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

A seguito di ispezione c/o gli uffici comunali non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo edilizio e/o pratiche di condono, l'edificio risale ad epoca ante 1942 pertanto non vi è presenza nemmeno del titolo edilizio originario. Vedasi ALLEGATO 6.

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

Dalla disamina della planimetria catastale redatta in data 1939 in assenza di titolo edilizio se ne deducono le seguenti difformità catastali e urbanistico edilizie:

- Diversa distribuzione interna per le quali necessita la redazione della pratica di sanatoria consistente nelle C.I.L.A. in Sanatoria e seguente pratica di variazione catastale. nel suddetto titolo si dovrà prevedere anche il frazionamento dell'unità sub 3 estranea alla procedura.

Per la redazione delle suddette pratiche si prevedono i seguenti costi:

TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.ZA	I.V.A.	SPESE AMM.VE	SANZIONI	TOTALE
C.I.L.A. IN SANATORIA	€1000,00	€50,00	€231,00	€100,00	€1000,00	€2.381,00
VAR. CAT.LE DO.C.FA	€400,00	€20,00	€92,40	€60,00		€572,40
SOMMANO						€2.953,40

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO: Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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 dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso ALLEGATO 6.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Capranica (VT) (ALLEGATO 9) beni pignorati non risultano gravati da usi civici.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO: 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.

20 TRIBUTI

In risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU all'ufficio Tributi del comune di Capranica (VT) (ALLEGATO 7) si riassumono le spese pregresse per l'unità immobiliare CF. FG.29 PART.333 SUB 8 a carico della parte esecutata:

ICI-IMU PERIODO 2009-2020 €1.316,90+1.432,39=€2.749,29

TARSU-TARES-TARI (in capo agli esecutati) 2010-2013 €859,38

Per un totale pregresso di €3.608,67

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'0,3% del valore degli immobili stimati pertanto:

PREZZO DI STIMA 40.500,00 x 0,3%=€121,50

20 SPESE CONDOMINIALI

Non risulta la presenza di amministratore nè spese deliberate.

20 RIEPILOGO SPESE FISSE DI GESTIONE ANNUALI

- ICI-IMU (RIF.TO ANNO 2020) €258,00
- TARSU-TARES-TARI (RIF.TO ANNO 2013) €300,54
- MANUTENZIONE ORDINARIA €121,50

SOMMANO €680,04

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame dell'unità immobiliare oggetto della procedura è possibile vendere il bene in unico lotto.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registrai 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 IMMOBILE

All'atto del secondo accesso avvenuto in data 23 aprile 2021, il CTU ha potuto constatare che il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della parte esecutata la quale ha consegnato con verbale le chiavi al Custode Giudiziario per lo svolgimento delle operazioni relative alla procedura esecutiva. L'immobile risulta funzionalmente alla destinazione utilizzata.

TITOLO POSSESSO

Il titolo legittimante la detenzione del bene Atto di Compravendita del 29/04/2008 Rep. n.109641/12797 Nota di Trascrizione Reg.Gen.le n.7715 Reg.Part.n. 5420 presentazione 58 del 12/05/2008 per la piena proprietà di 1/2 a favore di _____ e 1/2 a favore di _____, ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 07/12/2020.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

In seguito alla richiesta all'ufficio del Registro risulta un unico contratto di locazione peraltro scaduto senza rinnovo pertanto non opponibile alla procedura (ALLEGATO 13).

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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 BENE PIGNORATO

L'immobile non risulta occupato dai debitori per esigenze abitative primarie pertanto si riporta il valore locativo con riferimento allo O.M.I. Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRANICA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO:DEGLI ANGILLARA, V.VESPIGNANI, V.CASTELVECCHIO,ROMANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottima	1100	1400	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,8	4,3	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autonomia non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

SUPERFICIE LORDA MQ.74,90 X (3,80+4,30)/2= €/mese 303,34 arr.to €/mese 300,00

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: 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 oggetto di pignoramento non risulta occupato dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti reperiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: 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.

Su richiesta agli uffici comunali nè è scaturita la risposta ALLEGATO 9 riassumendo:

- ASSENZA USI CIVICI;
- ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004
- NON PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: 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 i 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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in

27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

pag.25

particolare livello di qualità ambientale".

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

per la stessa tipologia del 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 indagine 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

ALLOGGIO APPARTAMENTO PIANO 2 E AUTORIMESSA PERTINENZIALE

L' unità immobiliare si trova in zona centro storico con limitato traffico locale, risulta facilmente e comodamente accessibili. L'alloggio risulta ben servito, in precario stato di conservazione e manutenzione si può considerare mediamente appetibile da potenziali acquirenti.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate ALLEGATO 13 l'unico contratto di locazione già scaduto pertanto non opponibile alla procedura è stato locato con il canone mensile di €400,00 comunque non inadeguato.

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
6. TITOLI EDILIZI
7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
8. SPESE CONDOMINIALI
9. VINCOLI E USI CIVICI
10. STIMA IMMOBILI
11. VERBALI DI ACCESSO C.T.U.
12. CONI OTTICI E FOTO
13. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
14. QUADRO SINOTTICO
15. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone Novembre 2021

Con osservanza

II C.T.U.

Geom. Marco Carelli

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®