

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2023 Rev. 1/2020

PROMOSSA DA:

c/

UDIENZA DEL 26 09 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Andrea Usai

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

LUGLIO 2024

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| RELAZIONE DI CONSULENZA .....   | 2  |
| OPERAZIONI PRELIMINARI.....   | 2  |
| Quesito n° 1 - <i>Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione [...]</i> .....         | 3  |
| Quesito n° 2 - <i>Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto [...]</i> .....                             | 3  |
| Quesito n° 3 - <i>Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio [...]</i> .....                         | 4  |
| Quesito n° 4 - <i>Predisponga, [...], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali [...]</i> .....    | 6  |
| Quesito n° 5 - <i>Acquisisca, [...], le mappe censuarie [...], i certificati di destinazione urbanistica [...]</i> .. | 6  |
| Quesito n° 6 - <i>Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita [...]</i> .....                        | 7  |
| Quesito n° 7 - <i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]</i> .....                           | 7  |
| Quesito n° 8 - <i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...]</i> .....                           | 10 |
| Quesito n° 9 - <i>Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite [...]</i> .....                   | 11 |
| Quesito n°10 - <i>Segnali se l'identificativo catastale [...] includa ("infra") anche porzioni aliene [...]</i> ..... | 11 |
| Quesito n°11 - <i>Precisi [...] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza [...]</i> .....         | 12 |
| Quesito n°12 - <i>Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni [...]</i> .....                                  | 12 |
| Quesito n°13 - <i>Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista [...]</i> .....                        | 12 |
| Quesito n°14 - <i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni [...]</i> .....                  | 12 |
| Quesito n°15 - <i>Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono [...]</i> .....                           | 13 |
| Quesito n°16 - <i>Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo [...]</i> .....                                | 13 |
| Quesito n°17 - <i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...]</i> .....                               | 14 |
| Quesito n°18 - <i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti [...]</i> .....                     | 14 |
| Quesito n°19 - <i>Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte [...]</i> .....                                    | 15 |
| Quesito n°20 - <i>Accerti se l'immobile è libero o occupato [...]</i> .....   | 15 |
| Quesito n°21 - <i>Ove il bene sia occupato dal debitore [...] indichi il valore locativo [...]</i> .....              | 15 |
| Quesito n°22 - <i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge [...]</i> .....                  | 16 |
| Quesito n°23 - <i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...]</i> .....                         | 16 |
| Quesito n°24 - <i>Determini il valore dell'immobile [...]</i> .....   | 17 |
| Quesito n°25 - <i>Indichi espressamente il criterio di stima [...]</i> .....  | 21 |
| Quesito n°26 - <i>Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene [...]</i> ..       | 22 |
| Quesito n°27 - <i>Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...]</i> .         | 23 |
| Quesito n°28 - <i>Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta [...] ai singoli quesiti [...]</i> .....          | 23 |
| Quesito n°29 - <i>Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, [...]</i> .....                  | 24 |
| Quesito n°30 - <i>Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. [...]</i> .....                 | 24 |
| Quesito n°31 - <i>Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. [...]</i> .....                      | 24 |
| Quesito n°32 - <i>Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima [...]</i> .....                    | 25 |
| Quesito n°33 - <i>Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna [...]</i> .....               | 25 |
| Quesito n°34 - <i>Provvedere a redigere [...], adeguata e dettagliata descrizione del bene [...]</i> .....            | 26 |
| Quesito n°35 - <i>Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, [...]</i> ..   | 26 |
| ALLEGATI.....   | 28 |

### RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 231/2023 Rev. 1/2020, promossa da:

con codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di con sede legale e Direzione Generale in iscritta all'Albo delle Banche e , iscritta all'Albo dei gruppi bancari presso la

### CONTRO

nato a Viterbo il Cod. Fisc. e residente a Canino (VT) in via

### OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Dott. Andre Usai ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 17 Maggio 2024 alle ore 15:30 dando appuntamento presso l'immobile oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig. proprietario esecutato del bene, unitamente al custode giudiziario Dott. Andrea Usai, è stato possibile accedere al compendio pignorato (Cfr. **All. 1 – Verbale di accesso**) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, lo stato di conservazione, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico, Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Canino e gli atti conservati nell'Archivio notarile dell'avv. Capasso, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile

acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento dell'14 marzo 2024 e successivo giuramento in data 02 aprile 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 231/2024, ponendo i seguenti 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;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata, contiene la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente l'immobile pignorato.

All'atto della verifica l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, ubicato nel Comune di Canino (VT), risulta distinto al:

Catasto Fabbricati

| Foglio     | Part. Ila | Sub | Categoria                                   | Classe | Consistenza | Sup. Catastale  | Rendita  |
|------------|-----------|-----|---|--------|-------------|---|----------|
| 29         | 467       | ■   | A/2   | 2      | 6 Vani      | Totale: 104 mq<br>Totale: Escluse aree scoperte 98 mq | € 588,76 |
| Indirizzo: |           |     | LOCALITA' VALLONE Edificio ■ Interno ■      |        |             |   |          |
| 29         | 467       | ■   | C/2   | 5      | 7 mq        | Totale: 8 mq  | € 4,34   |
| Indirizzo: |           |     | LOCALITA' VALLONE Edificio ■ Piano S1       |        |             |   |          |
| 29         | 467       | ■   | C/6   | 7      | 13 mq       | Totale: 13 mq   | € 10,07  |
| Indirizzo: |           |     | VIA PIO LA TORRE N. snc Edificio ■ Piano S1 |        |             |   |          |

(Cfr. **All. 2** - *Visura storica per immobile*).

- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agencia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezioni n. T 64096, T 64627 e T 67800 del 29/06/2024 – e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Direzione Provinciale di Viterbo in data 16/01/2024 (Reg. Particolare 557 Reg. Generale 648), ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. **All. 3** – *Ispezione ipotecaria* ).

Relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nel Comune di Canino (VT) di cui al precedente quesito, si rileva la seguente provenienza:

- A ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, sono pervenuti per acquisto dalla Società ██████████ con sede in ██████████ in virtù di scrittura privata autenticata per notar CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 10/12/2009, rep. ██████████, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo addì 21/12/2009 ai nn. ██████████;
- Alla Società ██████████ quanto sopra è pervenuto dalla Società ██████████ con sede in ██████████ (già società ██████████ con sede in ██████████ giusto atto di trasformazione di società per notar CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 18/03/2004, rep.59494, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27/07/2004 ai nn.12696/9162), in virtù di atto di fusione di Società per incorporazione per notar CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 22/11/2007, rep. 74209/27367, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 10/02/2009 ai nn.2121/1518 successivamente rettificata, per dati immobili errati, da trascrizione del 24/11/2009 nn.19374/13499;
- Alla suindicata Società ██████████ gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.29 p.lla 467 [...] sub. 121 e sub. 57 sono pervenuti in virtù di conferimento in Società di ramo aziendale disposto per legge (art. 13 D. Lgs. 79 del 16 marzo 1999) dalla Società ██████████ con sede in ██████████ con atto per notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 30/12/1999, rep. 40822, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 07/03/2000 ai nn. 3090/2397 successivamente rettificato, per errata indicazione degli immobili, da atto notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 27/07/2001, rep. 48178, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 03/01/2002 ai nn.89/72 con il quale ██████████ riceve la quota di 1/1 del diritto di superficie da ██████████ Con verbale notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 18/03/2004, rep.59494/19373, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27/07/2004 al n.9162 la ██████████ veniva trasformata da SPA in SRL; Con successivo atto di convenzione edilizia a rogito del notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO del 27/09/2006, rep.70604/25422, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09/10/2006 ai nn.19441/13518 successivamente rettificato, per errata indicazione degli immobili, da atto di convenzione edilizia del notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO (ROMA) del

06/11/2008, rep.76987/28830, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21/11/2008 ai nn.19650/13960 con il quale veniva stipulata convenzione tra (alla data del 10/12/2009 - data della scrittura privata autenticata dal notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO rep. 79984/30426 sopra citata - ) e il Comune di Canino per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà. (Cfr. **All. 4** – *Certificazione notarile\_Titoli di trasferimento*).

- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudiziali:

[...]

- *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 16/01/2024 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di VITERBO e notificato il 07/11/2023 contro [REDACTED] nato in VITERBO il [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto.*
- *Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 19/10/2009 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO (ROMA) del 15/10/2009, rep. [REDACTED] per EURO 519.000,00 a garanzia di EURO 259.500,00 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili in oggetto. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 21/12/2009 nn. [REDACTED] dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 80.250,00 e quota di Ipoteca di Euro 160.500,00. (Cfr. **All. 4** – *Certificazione notarile\_Titoli di trasferimento*).*

- 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;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. **All. 5** – Estratto di mappa-Planimetria catastale).

- 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);*

Risposta al quesito n°6

Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] a Canino (VT) in data [REDACTED]. Nelle annotazioni risulta che [...] *“ gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”*.

(Cfr. **All. 6** - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio\_ Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita).

- 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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

Il bene oggetto della procedura è ubicato nel Comune di Canino (VT) - località Colle Vallone, in via [REDACTED] nella zona nord-est ai margini del centro urbano. Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canino (VT) al Fg. 29 part.IIIa 467 Subalterni [REDACTED] rispettivamente confinanti con le part.IIe: [REDACTED] ed area condominiale; [REDACTED] ed area condominiale; [REDACTED] ed area condominiale; L'immobile si inserisce

urbanisticamente entro un piano di zona di edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/62 realizzata negli anni '80 del secolo scorso.

L'intero fabbricato è strutturato su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'accesso alla proprietà si attua direttamente da via Guido Rossa n. 5, strada interna al comprensorio edilizio, la quale immette ad una porta a vetri condominiale, posta nel *piano pilotis*, che funge di accesso al vano scale di distribuzione dell'intero edificio "■"

L'abitazione, posta al primo piano interno ■, è disposta su di un unico livello. Posti in continuità con l'interno ■ ed accessibili mediante scala interna, sono ubicati al piano seminterrato una cantina e un posto auto coperto.

L'ingresso all'abitazione, avviene per mezzo di un portoncino blindato, confinante con l'area condominiale, che immette direttamente nella zona giorno in cui trovano spazio un'area di soggiorno provvista di balcone e sul lato opposto è individuata la zona pranzo con angolo cottura.

Attraverso una porta si accede nella zona notte, dove il disimpegno costituisce l'elemento distributivo dello spazio. La zona notte è composta da tre camere da letto e due bagni di cui uno senza finestra. Due delle tre camere sono munite di un piccolo balcone che affaccia sul retro prospetto dello stabile.

L'unità abitativa è parte di una costruzione la cui tipologia è definita a blocco del tipo plurifamiliare. Costruttivamente lo stabile è realizzato per mezzo di una struttura in cemento costituita da travi e pilastri con tamponature perimetrali a cassetta costituita da laterizi forati intonacati. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento. La copertura dell'edificio di tipo piana praticabile comporta che la regimentazione delle acque meteoriche sia affidata a discendenti in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario costituito da un sistema misto per lo smaltimento delle acque chiare e nere afferente al sistema fognario comunale. L'edificio nel suo complesso presenta pareti intonacate, in cemento a faccia a vista ed in parte rivestite per mezzo di pannelli prefabbricati in fibrocemento il tutto verniciato con pitture acriliche per esterni. Sui prospetti si aprono finestre e porte finestre realizzate in alluminio con vetro-camera (4-12-4) con sistemi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

Le partizioni interne sono realizzate in laterizio forato su cui si aprono varchi di accesso agli ambienti con porte in legno tamburato e laccato.

L'immobile non presenta elevati materiali di finitura interna, questi sono costituiti per le pavimentazioni da monocottura unitaria 40x40 in tinta chiara e relativo zoccolino battiscopa in legno scuro che interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione. La pavimentazione si differenzia nei locali igienici per la colorazione ed il formato 20x20, riproposto anche nei rivestimenti. Come anzidetto l'appartamento dispone di due locali igienici uno dei quali è privo di finestra entrambi provvisti di apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie.

Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture murali a base d'acqua.

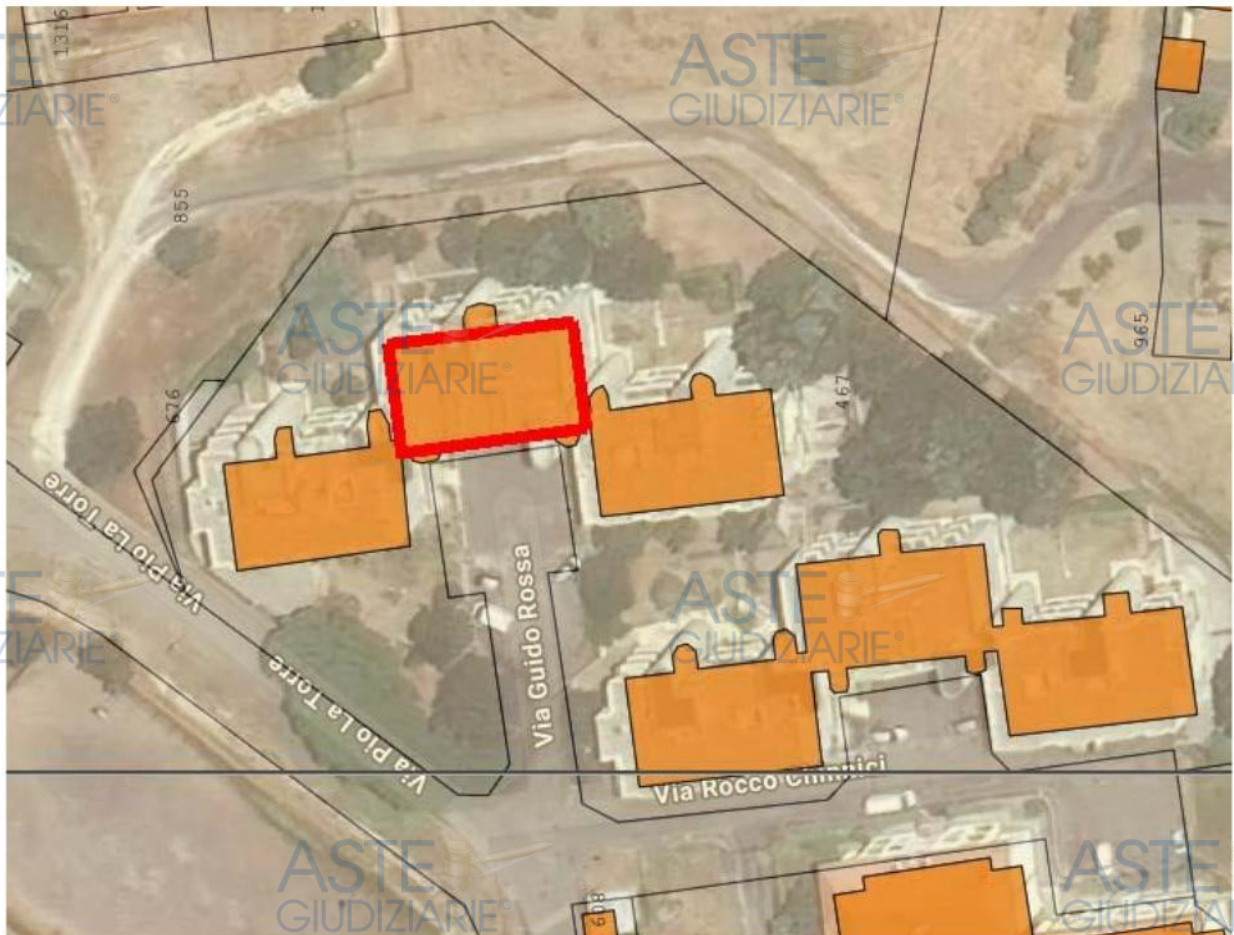
L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature di acciaio zincato che alimenta i locali igienici e la cucina. L'attuale impianto termico dell'appartamento, è costituito da una stufa a pellet da 12kW posizionata nella zona giorno. Sebbene siano presenti nei vari ambienti corpi radianti in alluminio, l'abitazione non è provvista di gas metano né tantomeno di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. A questo si sofferisce attraverso l'utilizzo un boiler elettrico posizionato in bagno, mentre per la cottura dei cibi si fa riferimento a bombole di gas propano.

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a **mq 94,947** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **109,05 mq** (Cfr. **All. 7 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenza idrica, elettrica.

Non esistono aree esterne di pertinenza esclusiva, ma l'appartamento è inserito entro uno spazio a verde condominiale interessato da alberature d'alto fusto con presenta di parcheggi ad uso pubblico.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.



- Localizzazione immobile

- 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;

Risposta al quesito n°8

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene pignorato (Cfr.

**All. 8 - Pignoramento immobiliare \_ All. 2 - Visura per immobile).**

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 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;

Risposta al quesito n°9

Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto all'esecutato con atto del notaio Alberto Vladimiro Capasso del 10/12/2009 n. rep [REDACTED], si riporta che trattasi di: [...] **a) appartamento** posto al piano primo dell'edificio [REDACTED] distinto con l'interno [REDACTED] composto da ingresso, soggiorno a vista con angolo cottura, tre camere, due bagni e tre balconi; [...] **b) locale cantina** al piano interrato; [...] **c) posto auto** al piano interrato; [...]

La descrizione, così come la planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi nonché a quanto riportato sul titolo edilizio in variante n. 1872-9/3 del 29/04/1987 rilasciato dal Comune di Canino. (Cfr. **All. 9 - Progetto di Variante - C.E. n. 1872-9/3 alla C.E. 85-1/1 del 07.02.1983**).

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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;*

Risposta al quesito n°11

Il cespite non deriva da una maggiore consistenza, ma è il risultato di un progetto unitario.

---

12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto assentito dalla Concessione Edilizia in variante n. 1872-9/3 del 29/04/1987 rilasciata dal Comune di Canino (VT).

---

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

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Canino, approvato dalla G.R. in data 14.03.2000 con delibera n. 768, ricade in Zona "B" - di Completamento, all'interno del "Piano Attuativo di Zona 167" avente destinazione d'uso residenziale.

---

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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

ASTE GIUDIZIARIE® Il complesso immobiliare di cui è il compendio pignorato, è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Canino:

- Concessione Edilizia n. 85 – 1/1 del 7 Febbraio 1983;
- Concessione Edilia in Variante n. 1547 – 29/4 del 3 settembre 1986, per modifica al percorso della rete fognaria e all'ubicazione delle vasche di accumulo;
- Autorizzazione Edilizia in Variante n. 2870 – 8/5 del 3 settembre 1986, per modifica quote altimetriche viabilità piano di zona 167 – Lotti comparto "C" e "D";
- Concessione Edilia in Variante n. 1872 – 9/3 del 29 aprile 1987;

Il Complesso immobiliare è stato dichiarato abitabile con il rilascio dei seguenti permessi rilasciati dal Comune di Canino in data 14 marzo 1987, 14 maggio 1987, 4 settembre 2006 <sup>1</sup> (Cfr. **Al. 10** - *Certificato di agibilità*).

Il bene risulta conforme alle ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Canino (VT)

- 
- 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 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 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;*

L'unità abitativa risulta conforme alle autorizzazioni edilizie e con ciò non sono presenti istanze di condono a nome dell'esecutato.

- 
- 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;*

---

<sup>1</sup> Si chiarisce che nel fascicolo presso il Comune di Canino non è reperibile l'intero documento ma solo una parte di esso. Le date di dichiarazione dell'agibilità, già abitabilità, sono riportate nell'atto di trasferimento tra l'esecutato e la parte venditrice nonché nell'atto di trasferimento dei beni da

Risposta al quesito n°16

L'area su cui è stato edificato il bene in parola, non risulta gravato da censo livello o uso civico, " [...] *dalla relazione sullo stato giuridico dei terreni del comprensorio del Comune di Canino a firma del Perito Demaniale nominato dalla Regione Lazio Dott. \_\_\_\_\_ il suddetto terreno non risulta gravato da usi civici*". (Cfr. **All. 11** – *Certificato di destinazione urbanistica*)

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

Risposta al quesito n°17

Per quanto è stato possibile rilevare dai bilanci 2021 - 2022 - 2023 resi disponibili dall'amministratore di condominio, in capo a \_\_\_\_\_ **risultano insoluti dai precedenti esercizi € 7.288,71** ed un costo di gestione annuo pari ad € 809,76. Mentre non si rilevano spese straordinarie già deliberate. (Cfr. **All. 12** – *Bilancio esercizio ordinario 2024*).

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del bene pignorato si indica la formazione di un singolo lotto di vendita:

Lotto Unico

Abitazione ubicata nel Comune di Canino (VT), posta al primo piano con ascensore, interno \_\_\_\_\_, meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 29 part.lla 467 Subalterno \_\_\_\_\_: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita € 588,76. Subalterno \_\_\_\_\_: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 7 mq, rendita € 4,34. Subalterno \_\_\_\_\_: Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 13 mq, rendita € 10,07.

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

L'immobile è pignorato per l'intero e risulta intestato per la quota pari ad 1/1 al sig. [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e residente a Canino (VT) in via Guido Rossa,5.

Pur essendo la condizioni dei beni divisibili in natura, si è proceduto comunque alla stima dell'intero, formando un unico lotto per complementarità delle singole parti.

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 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 alle 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;*

Risposta al quesito n°20

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] (Cfr. **All. 13 - Certificato di residenza**).

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola risulta occupato dal debitore e costituisce dimora principale.

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);*

Risposta al quesito n° 22

Il bene immobile non risulta occupato da nessuna delle figure indicate nel presente 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;*

Risposta al quesito n°23

Il bene non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ma presenta oneri di natura condominiale per esercizi insoluti come indicato nella risposta al quesito 17) pari ad € 7.288,71. Non si rileva altresì l'esistenza di diritti

demaniali e come si evince nella risposta al quesito 16), il bene in parola non risulta gravato usi civici o canoni di affrancazione.

---

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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

#### Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), è stato formato un unico lotto di vendita costituiti con le seguenti particelle catastali:

#### Lotto Unico

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano seminterrato come locali accessori una cantina ed un posto auto coperto.

Le **superficie utile** omogeneizzata del bene risulta pari a **Mq 94,47** mentre quella **commerciale**, anch'essa omogeneizzata, si attesta su **Mq 109,05**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo\_Superfici).

#### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per appartamenti simili.

#### A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai Valori immobiliari delle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

## Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CANINO

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

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 | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2,8                            | 3,9 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 900                   | 1400 | L                | 4,1                            | 5   | N                |
| Box               | NORMALE            | 450                   | 700  | L                | 2,8                            | 3,5 | N                |
| Ville e Villini   | NORMALE            | 900                   | 1300 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini   | Ottimo             | 1200                  | 1400 | L                |                                |     |                  |

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 750,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Per la determinazione del comparabile  $Vx$  da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà utilizzata la seguente relazione. Lo stesso sarà espresso dalla seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$  = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli  $n$  campioni;

$\sum_n mqi$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati: Canino - Gen 2023 – Feb 2024 Residenziale Cat. A2<sup>3</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (93.600 + 60.000 + 90.000 + 83.000)}{\text{Mq} (88 + 97 + 104 + 120)} = \frac{\text{€} 326.600}{\text{Mq} 409}$$

<sup>2</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2023 – Semestre 2, Canino.

<sup>3</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: *Valori immobiliari dichiarati Canino - Gen. 2023–Feb. 2024 Cat. A2*.

$$Vx = 798,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>4</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (95.000 + 83.000 + 69.000 + 70.000)}{\text{Mq} (100 + 105 + 85 + 85)} = \frac{\text{€} 317.000}{\text{Mq} 375}$$

$$Vx = 845,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

| Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(Fonte OMI) | Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(Fonte Agenzia delle<br>Entrate) | Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(Fonte Ag. Immobiliari) | Valore medio di Mercato<br>€/Mq<br>(Arrotondato per eccesso) |
|--|---|--|--|
| 750,00                                   | 798,00  | 845,00   | <b>798,00</b>  |

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della “Superficie Commerciale”, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l’utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, quella afferente ai locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo **K** derivante dalle caratteristiche intrinseche dell’edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell’edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito **V** questo risulterà essere:

$$V = Mq \frac{\text{€}}{\text{Mq}} K$$

con **K** che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

<sup>4</sup> Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. Data annuncio: caninoa12 27/05/2024; CASA.IT: Rif. Imm. Canino 15/05/2024; Rif. Imm. Canino 1°/03/2024; Rif. Imm. Canino 1°/03/2024; IDEALISTA.IT: Canino, Via Mantova.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

COEFFICIENTE

| <b>STATO LOCATIVO</b>      | Abitazioni Libere   | 1,00      |
|----------------------------|---|-----------|
|                            | Abitazioni locatae a canone libero (con durata quadr.ale) |           |
|                            | Abitazioni locatae per brevi periodi                      |           |
| <b>TIPOLOGIA</b>           | Plurifamiliare  | 1,00      |
|                            | Casa a schiera  |           |
|                            | Casa singola  |           |
| <b>VETUSTA'</b>            | Meno di 5 anni  |           |
|                            | Da 5 a 10 anni  |           |
|                            | Da 10 a 20 anni   |           |
|                            | Da 20 a 40 anni   | 0,90      |
|                            | Più di 40 anni  |           |
| <b>FINITURE</b>            | Storiche  |           |
|                            | Signorili   |           |
|                            | Civili  | 1,00      |
|                            | Economico   |           |
| <b>MANUTENZIONE</b>        | Ottima  |           |
|                            | Buona   |           |
|                            | Normale   | 1,00      |
|                            | Scadente  |           |
| <b>ASCENSORE</b>           | Presente o inutile  | 1,00      |
|                            | Assente 2° piano  |           |
|                            | Assente 3° piano  |           |
|                            | Assente 4° piano  |           |
|                            | Assente 5° piano  |           |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>    | Doppio  | 1,00      |
|                            | Singolo   |           |
| <b>RISCALDAMENTO</b>       | Autonomo  | 1,05      |
|                            | Centralizzato   |           |
| <b>CONDIZIONAMENTO</b>     | Centralizzato   |           |
|                            | Autonomo totale   |           |
|                            | Autonomo parziale   |           |
|                            | Assente   | 1,00      |
| <b>SISTEMI OSCURANTI</b>   | Persiane o scuri  |           |
|                            | Tapparelle  | 1,00      |
|                            | Assenti   |           |
| <b>FINESTRE</b>            | Termo-acustiche (taglio termico)                          |           |
|                            | Doppi vetri   | 1,00      |
|                            | Vetro singolo   |           |
| <b>SPAZI COMUNI</b>        | Assenti   |           |
|                            | Cortile   | 1,02      |
|                            | Giardino  |           |
|                            | Parco   |           |
| <b>ESPOSIZIONE E VISTA</b> | Panoramica/Attico   |           |
|                            | Doppia/Ordinaria  | 1,00      |
|                            | Strada pubblica   |           |
|                            | Cortile interno   |           |
| <b>ALTEZZA DI PIANO</b>    | Ascensore   | Senza Con |
|                            | Seminterrato  |           |

|                       |   |              |
|-----------------------|---|--------------|
|                       | Piano terra/rialzato (con o senza)                    |              |
|                       | Piano 1°  | 0,90         |
|                       | Piano 2°  |              |
|                       | Piano 3°  |              |
|                       | Piani Superiori                                       |              |
|                       | Ultimo  |              |
|                       | Attico  |              |
| LUMINOSITÀ            | Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)         |              |
|                       | Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)    | 1,00         |
|                       | Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)   |              |
|                       | Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente) |              |
| ASSICURAZIONI         | Garanzia sui vizi occulti                             |              |
|                       | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  | 0,90         |
| ESPOSIZIONE AL RUMORE | Normale   | 1,00         |
|                       | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |              |
|                       | <b>Totale</b>   | <b>0,781</b> |

$$V = Mq 109,05 \frac{\text{€ } 798,00}{Mq} 0,781 = \text{€ } 67.964,10$$

**Il più probabile valore di mercato** del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 68.000,00** (diconsi euro sessantottomila/00).

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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziali.it](http://astegiudiziali.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 di pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

Criterio e Metodologia di Stima

- Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio  $V_m$  espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati nel Comune di Canino, ricadenti nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

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;*

Risposta al quesito n°26

Il 2021 e 2022 sono stati anni eccezionali per il mercato immobiliare, in cui si è assistito a un vero e proprio boom delle transazioni. Un entusiasmo che è andato pian piano affievolendosi, proseguendo in un calo continuo fino a raggiungere livelli di sofferenza nel 2023 con un calo del numero di compravendite pari al 14,6%.

La prima parte del 2024 restituisce un mercato immobiliare in sensibile rallentamento. La contrazione delle compravendite immobiliari dipende da diversi fattori:

tassi di interesse elevati: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione;

maggiore difficoltà di accesso al credito: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto impennare gli interessi sui mutui variabili, dall'altro ha spinto le banche a inasprire le condizioni di concessione del credito;

conflitto Russia-Ucraina: oltre all'instabilità socio-economica: la guerra ha avuto conseguenze anche sul reperimento di risorse energetiche, determinando rincari in bolletta e un aumento dei costi di costruzione delle case

nuove esigenze abitative post-pandemia: le restrizioni dovute al Covid-19 e il maggiore ricorso allo smart working hanno concentrato l'attenzione degli acquirenti verso soluzioni immobiliari con spazi più ampi e in aree suburbane

maggior attenzione alla classe energetica: gli Italiani sono sempre più attenti alla classe energetica della casa e cercano immobili con bassi consumi. Secondo un'indagine Fimaa, l'offerta di abitazioni con alte classi energetiche è ancora troppo scarsa per coprire la domanda, causando un calo delle compravendite.

Il mercato immobiliare vive oggi ancora una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Il lotto di vendita, considerata l'ubicazione e la consistenza del bene, può costituire prima casa nel mercato autoctono o allogeno.

---

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;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione.

---

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 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);*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **All. 14**– *Ricevute di trasmissione elaborato peritale*).

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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente 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;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

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

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 15** – Documentazione fotografica).

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;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

35) *Allegli alla relazione:*

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

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 - Verbale di accesso
- All. 2 - Visura storica per immobile
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Certificazione notarile\_Titoli di trasferimento
- All. 5 - Estratto di mappa- Planimetria catastale
- All. 6 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio  
- Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita
- All. 7 - Rilievo - Superfici
- All. 8 - Pignoramento immobiliare
- All. 9 - Concessione edilizia progetto di variante n. 1872-8/3\_1987
- All.10 - Certificato di Agibilità
- All.11 - Certificato di destinazione urbanistica
- All.12 - Bilancio esercizio ordinario 2024
- All.13 - Certificato di residenza
- All.14 - Ricevute di trasmissione elaborato peritale
- All.15 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.



Il C.T.U.  
Dott. Massimo Moretti  
ARCHITETTO