

Dott. Ing. Fabrizio Purchiaroni
Via Roma, 24
01100 Viterbo

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA ESECUZIONI CIVILI

Via G. Falcone e P. Borsellino, 41

Procedura esecutiva immobiliare n° 284/14

promossa da:

████████████████████

contro:

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare in testata indicata e che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il 8 ottobre 2015 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **Fabrizio Purchiaroni, ingegnere, con studio in Viterbo in Strada Fonte n. 4**, cod. fisc. PRC FRZ 69H10 M082C;
- il giorno 21 marzo 2016 il sottoscritto, preso atto dei quesiti, previa comunicazione, si è recato presso il compendio pignorato, ed effettuava sopralluogo sull'immobile pignorato, scattando alcune foto più significative;

Quanto sopra premesso il sottoscritto riferisce quanto segue.

QUESITI

1. **verifici**, 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;
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non

pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello "status quo ante" (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. **segnali** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
11. **precisi** *anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
12. **proceda**, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
13. **indichi** *l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
14. **indichi** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*
15. **verifichi** *l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** – ai fini 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 36 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; *provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, *proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078;*
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla*

procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 24. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul presso 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;

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

26. **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° 1

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione presente in atti (documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: visure storiche per immobile del 29.12.2015, certificato ipotecario speciale, numero di repertorio 116523/125 del 11.06.2010), ha verificato la sua completezza.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto CTU ha effettuato visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Catasto) in data 29.12.2015 accertando gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed ha verificato che i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono corretti ed idonei ai fini della esatta indicazione.

Di seguito si riporta la identificazione catastale aggiornata dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ubicata nel Comune di Castel Sant'Elia (VT):

- unità immobiliare a destinazione abitativa censita al Catasto Fabbricati al Foglio ■
Part. ■ sub. ■ Categ. ■, Classe ■, Consistenza ■ vani, Rendita € ■

Indirizzo via [REDACTED], piano: [REDACTED]; intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

Immobile sito in [REDACTED] ([REDACTED]) via [REDACTED], distinto al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED].

Il proprietario attuale dell'immobile è il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED] n. [REDACTED] CF: [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] ha acquisito la nuda proprietà dell'immobile distinto in oggetto con atto di donazione del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], in data [REDACTED] a rogito del Notaio Federico Porceddu Tedeschi di Vetralla repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] registrato a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] mod. [REDACTED] trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di Reg. d'Ordine ed al n. [REDACTED] di Reg. Formalità.

A seguito della morte del Sig. [REDACTED] (padre) e della Sig.ra [REDACTED] (madre) il sig. [REDACTED] acquisisce la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno costruito a proprie cure e con denaro comune (licenza edilizia prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata dal sindaco del comune di [REDACTED]) l'immobile di che trattasi su terreno acquistato sempre con denaro comune con scrittura privata in data [REDACTED] ed in data [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] ed in data [REDACTED] al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e successivo atto di conferma di compravendita con atto a rogito del Dottor. Luigi di Pascasio, già Notaio in Ronciglione, in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a Ronciglione il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

GRAVAMI

Dall'esame della documentazione ipotecaria in atti, i beni oggetto di stima risultano gravati da:

1. iscrizione di ipoteca legale in data [REDACTED] registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] presentazione n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma CF/P. IVA: 00410080584 ed a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], per un capitale di € 48.419,55, sull'immobile sito in comune di [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
2. iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data [REDACTED] registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] del Giudice di Pace di Roma, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], sull'immobile sito in comune di [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
3. trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data [REDACTED] registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] di Pubblico Ufficiale Giudiziario, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], sull'immobile sito in comune di [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Il sottoscritto CTU ha acquisito la planimetria catastale aggiornata dei beni oggetto di esecuzione (vedi allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Dai registri dello stato civile del comune di nascita e di residenza, risultano i dati di seguito riportati:

Stato civile: [REDACTED]

Data di nascita: [REDACTED]

Comune di nascita: [REDACTED]

Comune di residenza: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Viene allegato alla presente relazione il certificato di matrimonio con annotazioni marginali.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto CTU ha eseguito in data 21 marzo 2016 si è recato presso il compendio pignorato, ed effettuava sopralluogo sull'immobile pignorato eseguendo le dovute constatazioni e scattando alcune foto.

Il compendio interessato della esecuzione di cui trattasi è ubicato in Provincia di Viterbo nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED].

Esso è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitazione composta da tre camere da letto, di cui due matrimoniali ed una singola, ingresso, disimpegno, cucina, ripostiglio, due bagni, ampio salone, ballatoio e veranda al piano terreno.

L'appartamento fa parte di un edificio su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, copertura a tetto. I prospetti sono in parte intonacati ed in parte rivestiti in pietra naturale ed in mattoncini.

Gli infissi (porte e finestre) sono in legno, i pavimenti sono in ceramica.

L'edificio risale agli anni '60 e si mantiene in uno stato discreto.

Il compendio immobiliare confina con proprietà parte donataria, proprietà parte donante, proprietà [REDACTED], salvo altri e più esatti.

Detta porzione immobiliare risulta riportata nel Catasto dei Terreni al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub. [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], vani [REDACTED], R.C.L. [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Eseguita la verifica di corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati indicati sulla planimetria catastale è possibile riferire che non sussistono difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Le cessioni relative all'immobile staggito non riguardano porzioni diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento. Per la consultazione delle varie identificazioni catastali susseguitesesi nel corso degli anni si rimanda alla consultazione delle Visure Storiche Catastali riportate in allegato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

Dall'esame della situazione attuale dell'immobile, rispetto alla planimetria catastale risultano delle differenze in alcune divisioni interne, nella ubicazione delle finestre del salone e della tamponatura del bagno.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile oggetto della presente procedura ha destinazione urbanistica abitativa, in conformità alla licenza edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata dal sindaco del comune di [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Di seguito si riportano le risultanze della verifica di conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato interessato da Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Castel Sant'Elia; licenza n. [REDACTED] del [REDACTED] avente per oggetto: "Costruzione di una casa di abitazione sito in via [REDACTED] – [REDACTED]".

Detto immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità n. [REDACTED] di Reg. del [REDACTED], rilasciata dal Sindaco del Comune di [REDACTED].

Successivamente è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di [REDACTED] la Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] che rappresenta sostanzialmente la situazione edilizia attuale dell'immobile ad eccezione di alcune difformità riscontrabili anche sulla

planimetria catastale. In particolare ci sono delle differenze in alcune divisioni interne, nella ubicazione delle finestre del salone e della tamponatura del bagno.

Dette difformità risultano in parte sanabili a seguito di presentazione di DIA in sanatoria (diversa distribuzione delle divisioni interne, e spostamento di finestre) ed in parte non sanabili (tamponatura del bagno che comporta un aumento di volume abitativo) in quanto la zona ricade tra le aree interessate al vincolo paesaggistico dettato dal vigente P.T.P.R. della Regione Lazio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Dall'esame della documentazione, effettuato presso l'ufficio tecnico dell'amministrazione del comune di [REDACTED], non risultano istanze di condono edilizio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Non si verifica la fattispecie.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Non si verifica la fattispecie.

RISPOSTA AL QUESITO N° 18

Stante le caratteristiche del bene il compendio pignorato per la vendita viene identificato in lotto unico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 19

L'immobile oggetto della esecuzione non è pignorato *pro quota*. Constatata la indivisibilità del bene si procede alla stima dell'intero.

RISPOSTA AL QUESITO N° 20

L'immobile oggetto dell'esecuzione è attualmente occupato dal Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED], in virtù dell'atto di donazione sottoscritto il [REDACTED] e registrato a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED], mod. IV. L'atto di donazione è stato registrato il [REDACTED] e quindi ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento ([REDACTED]).

RISPOSTA AL QUESITO N° 21

Non viene indicato il valore locativo del bene poiché lo stesso è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 22

Non si verifica la fattispecie.

RISPOSTA AL QUESITO N° 23

Non si verifica la fattispecie.

RISPOSTA AL QUESITO N° 24

Sulla base degli elementi raccolti; fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; con riferimenti ai prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili ed eseguite le dovute proporzioni; tenute presenti la consistenza del bene, e la sua ubicazione, nonché le condizioni tutte intrinseche ed estrinseche e quanto altro influente sul giudizio di stima; il sottoscritto ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al singolo lotto di seguito riportato.

LOTTO UNICO Tale lotto è costituito da un appartamento destinazione d'uso abitativo sito in comune di ██████████ in via ████████, snc.

Conteggio estimativo

• mq 180 abitazione p. T	750 €/mq	euro	135.000,00
• mq 23 veranda	250 €/mq	euro	5.750,00
• <u>mq 27 ballatoio</u>	<u>200 €/mq</u>	<u>euro</u>	<u>5.400,00</u>
Valore complessivo		euro	146.150,00

A tale valore vanno dedotti i costi tecnici ed i relativi oneri per sanare gli abusi sanabili (D.I.A. in sanatoria, aggiornamento catastale, ecc.) stimabili in 3.500,00 € oltre ai costi di demolizione e rimessa in pristino di circa 2.5 mq di superficie in corrispondenza del bagno stimabili in € 6.500,00 €.

$$P = 146.150,00 - 10.000,00 = 136.150,00 \text{ €}$$

In cifra tonda euro 136.000,00.

Per concludere il sottoscritto ritiene che il valore venale in comune commercio da attribuire, in via prudenziale, ai beni del presente lotto unico sia di complessivi euro **136.000,00 (diconsi euro centotrentaseimila virgola zero zero)**.

Detto valore riflette le quote di parti comuni e condominiali come per legge.

RISPOSTA AL QUESITO N° 25

I criteri di stima utilizzato è quello della comparazione con i costi di mercato di immobili simili per tipologia ed ubicazione; in particolare si è fatto riferimento a prezzi attualmente praticate in zona da agenzie immobiliari; prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo 2° semestre 2015, e prezzi dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2015.

Il prezzo unitario applicato è stato desunto sulla base degli elementi raccolti; fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; con riferimenti ai prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili ed eseguite le dovute proporzioni; tenute presenti la consistenza del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N° 26

Non si verifica la fattispecie.

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- visure storiche per immobile;
- planimetrie catastali attuali del bene;
- copia delle concessioni/licenze edilizie;
- verbale di accesso;
- copia dell'atto di provenienza;
- quadro sinottico.

Viterbo li, 15 ottobre 2016

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Purchiaroni)