

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 270/2013

promossa da

.....
.....

contro

.....

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 31 GENNAIO 2019**



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare R.G.E. 270/2013 promossa da
..... contro il signor Marchegiani Flavio.

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente geom. Stefano Floris, con studio in Viterbo, via Monte San Valentino n. 2, come consulente tecnico d'ufficio.

In data 12 giugno 2014 lo scrivente geom. Stefano Floris ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Quesiti predisposti dal Giudice dell'Esecuzione:

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

2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la***



trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) 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) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione



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

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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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



quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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



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

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

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

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

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 c/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con*



specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

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



allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

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

35) allegghi alla relazione:

- a. La planimetria del bene,
- b. La visura catastale attuale,
- c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,



- e. *Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. *Copia atto di provenienza*
- g. *Quadro sinottico triplice copia*
- h. *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, si recava con il Custode Giudiziario Dott.ssa Biancamaria Ciambella presso il bene oggetto di esecuzione per effettuare l'accesso all'immobile in data 24 novembre 2014. Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione dell'immobile ed eseguire i rilievi metrici e fotografici. Inoltre, si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche del bene oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima. Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 (*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)*)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta completa e comprende il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **17 ottobre 2013**.



Quesito n. 2 (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione della planimetria catastale e della visura aggiornata (**All.1 Visure storiche per immobile e All.2 Estratto di mappa e planimetria catastale**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Corchiano (VT) in via Vignanello n. 29, risulta distinto al catasto fabbricati come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Part.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita (Euro)
13	432	A/2	1	5,5 vani	284,05 €

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 3 (consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Inoltre è stato acquisito e riportato in allegato il primo atto ante ventennio, il quale corrisponde anche all'atto di provenienza con cui l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile in oggetto (**All.3 Atto di provenienza**).



Di seguito si riportano i passaggi di proprietà relativi al cespite oggetto di stima segnalando anche le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche:

PROPRIETA' ATTUALE:

1. nato a il, C.F., per la quota di 1/1.

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (17/10/2013):

2. **ATTO ANTE VENTENNIO: DONAZIONE** del 02/11/1992 per atto del notaio Giuseppe Togandi di Orte con repertorio n. 58162-raccolta n. 23590, a favore del signor per la quota di 1/1 e contro la signora - L'immobile in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432;
3. **COSTITUZIONE** del 13/10/1992 protocollo n. 10623.1/1992 in atti dal 19/07/1995 con la quale è stato costituito al Catasto Fabbricati l'immobile distinto al Foglio 13 Particella 432.
La particella 432 su cui sorge l'immobile, distinta al Catasto Terreni come ente urbano di superficie 1 are e 90 ca, deriva da un frazionamento del 25/09/1992 n. 47807.1/1992 in atti dal 02/10/1992.

(All.1 Visure storiche per immobile - All.3 Atto di provenienza - All.4 Certificato notarile)

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)



Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dall'immobile oggetto di consulenza:

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 6319, registro particolare n. 886 presentata il 2 giugno 1997, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Giuseppe Togandi del 29 maggio 1997 rep. 72175/28289;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

Unità negoziale Immobile 2: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria T (Ente urbano – 190 mq);

a favore di:

..... con sede in, C.F., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F., per la quota di 1/1;

- 2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 6583, registro particolare n. 831 presentata il 7 maggio 2002, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Lanzillo Paola del 6 maggio 2002 rep. 14405;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di:



..... con sede in, C.F.
....., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 6584, registro particolare n. 832 presentata il 7 maggio 2002, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia castelletto anticipo effetti salvo buon fine con atto del notaio Lanzillo Paola del 6 maggio 2002 rep. 14406;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di:

..... con sede in, C.F.
....., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

- 4) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 2914, registro particolare n. 288 presentata il 12 febbraio 2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Lanzillo Paola del 10 febbraio 2003 rep. 15480;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di:



..... con sede in, C.F.
....., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

- 5) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 11683, registro particolare n. 1637 presentata il 8 luglio 2003, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 19 febbraio 2003 rep. 1840;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di:

..... con sede in, C.F.
....., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

- 6) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 13148, registro particolare n. 10348 presentata il 26 luglio 2003, costituzione di fondo patrimoniale con atto del notaio Lanzillo Paola del 10 luglio 2003 rep. 16010;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di: e per la quota di 1/2 ciascuno;



contro: nato a il,
C.F., per la quota di 1/1;

- 7) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 14115, registro particolare n. 2001 presentata il 6 agosto 2003, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo del 4 luglio 2003 rep. 2124/2003;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

Unità negoziale Immobile 2: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria T (Ente urbano – 190 mq)

Altri immobili di altre persone;

a favore di: con sede in, C.F.;

contro: nato a il,
C.F., per la quota di 1/1 e altre persone per altri immobili;

- 8) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 9660, registro particolare n. 1691 presentata il 10 giugno 2010, ipoteca legale ai sensi art. 77 D.p.r. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 del 19 maggio 2010 rep. 114132/125;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di: , per la quota di 1/1;



contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

- 9) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 12804, registro particolare n. 9692 presentata il 17 ottobre 2013, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 26 giugno 2013 repertorio n. 723;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – 5,5 vani;

a favore di:
..... con sede in, C.F.
....., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/1;

(All.4 Certificato notarile)

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per verifica e completezza della documentazione in atti sono stati acquisiti l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile pignorato sito nel comune di Corchiano (VT) e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 13 Particella 432. La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione del bene pignorato **(All.2 Estratto di mappa e planimetria catastale)**.



Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita
o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del comune di Corchiano (VT), luogo di residenza dell'esecutato, è risultato che il signor ha contratto matrimonio nel a A seguito di tale ricerca stato acquisito il certificato di matrimonio dal quale risulta che i signori, nato a il, e, nata a il, hanno contratto matrimonio a il

Il certificato di matrimonio non presenta annotazioni marginali, pertanto i coniugi risultano ancora legalmente sposati. **(All.5 Certificato di matrimonio)**

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un'abitazione unifamiliare sita nel comune di Corchiano (VT), in via Vignanello n. 29 e distinta al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio 13 Particella 432. L'immobile si trova in una zona agricola in prossimità del centro di Corchiano, che dista circa 1,5 Km.

L'edificio oggetto di pignoramento si articola su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra, ed è circondato da un'area esterna ad uso esclusivo dell'abitazione di circa 125 mq, delimitata da muro in tufo e rete metallica. Lungo il perimetro dell'area esterna sono presenti due accessi carrabili chiusi da cancelli in ferro, di cui uno sul lato ovest al livello del piano seminterrato e l'altro sul lato nord al livello del piano



terra dell'edificio; i due livelli dell'area esterna sono collegati da una scala addossata alla facciata nord.

Il piano seminterrato, accessibile solo dall'esterno dell'abitazione è composto da un grande ambiente con angolo cottura, dove sono presenti un camino ed una stufa a legna, ed un piccolo bagno privo di finestre non indicato in nessuna degli atti autorizzativi rintracciati.

L'ingresso dell'abitazione al piano terra è dotato di portone blindato e si trova all'interno di un piccolo portico chiuso abusivamente da superfici finestrate con infissi in alluminio. Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed una camera; quest'ultima è stata realizzata attraverso l'ampliamento e la chiusura di una veranda in violazione della concessione edilizia rilasciata. Il piano primo sottotetto, accessibile attraverso una scala interna, ospita due camere di cui una con terrazzo coperto, non presente negli elaborati progettuali ed un servizio igienico, ricavato abusivamente attraverso la chiusura della veranda.

L'immobile ha una struttura portante mista in muratura e cemento armato con solai in latero cemento e tetto a doppia falda con manto di copertura in tegole portoghesi. Tutte le facciate sono intonacate e le finestre sono dotate di infisso in alluminio con doppio vetro e persiane ad eccezione di quella del bagno al piano primo e quella del locale seminterrato provvista di inferriata. I pavimenti degli ambienti ai piani seminterrato e terra sono in gres, mentre nelle camere al piano primo è presente una pavimentazione in parquet.



L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento con caldaia e corpi radianti a parete in alluminio, inoltre sono presenti due climatizzatori nelle camere al piano primo.

Allo stato attuale la superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è di circa 146 mq di cui 56 mq al piano seminterrato (altezza 2,40 metri), 53 mq al piano terra (altezza 2,90 metri) e 37 mq al piano primo sottotetto (altezza massima al colmo 3 metri); alla quale si aggiungono 5 mq del portico al piano terra e 7 mq del terrazzo al piano primo e circa 130 mq dell'area esterna di uso esclusivo.

Nel complesso l'immobile presenta un discreto stato di manutenzione.

(All.6 Documentazione fotografica)

Quesito n. 8 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – e quella del pignoramento)

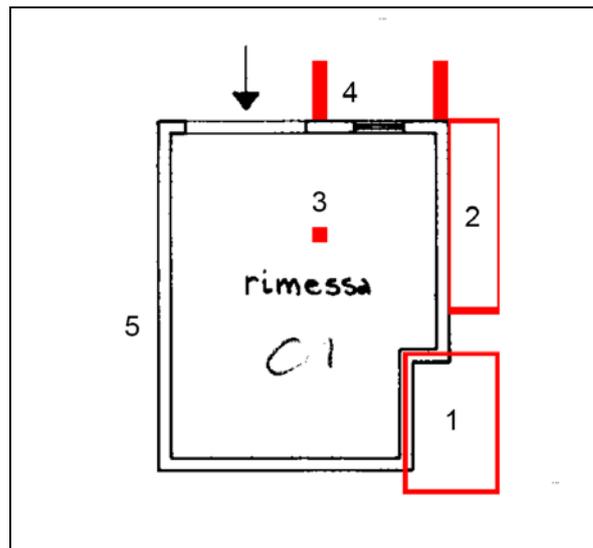
Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione. **(All.7 Atto di pignoramento immobiliare)**

Quesiti n. 9 (verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi)



Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza del 2 novembre 1992, con il quale l'esecutato è divenuto proprietario del bene in oggetto, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite in esso contenuta e la planimetria catastale. Invece, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale, nello specifico sono state rilevate le differenze di seguito elencate:

Estratto planimetria catastale – Piano seminterrato

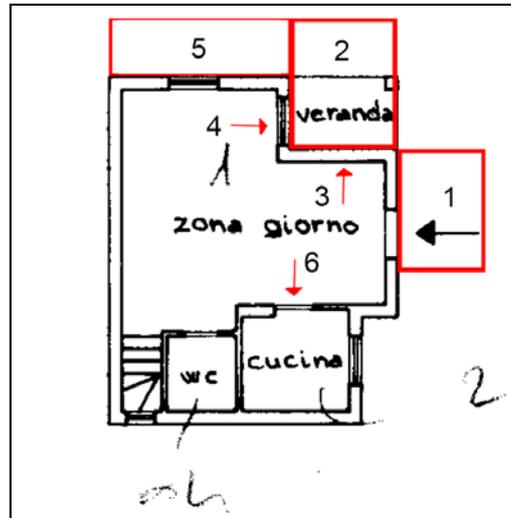


- 1- Servizio igienico privo di finestre accessibile dal locale principale;
- 2- Scala esterna che collega le differenti quote dell'area esterna d'uso esclusivo dell'abitazione;
- 3- Pilastro in cemento armato;
- 4- Muri portanti in blocchi di tufo a sostegno della parte di solaio del piano terra che aggetta rispetto ai locali del piano seminterrato;



5- Intercapedine ispezionabile lungo i lati controterra dell'edificio.

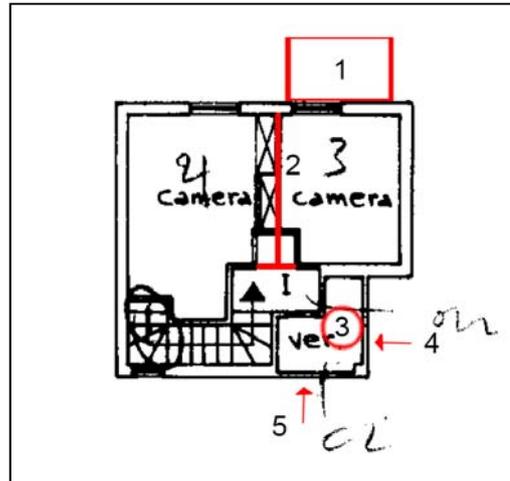
Estratto planimetria catastale – Piano terra



- 1- Portico in muratura chiuso da superfici finestrate che precede la porta di ingresso dell'abitazione;
- 2- Presenza di una camera con finestra al posto della veranda indicata in planimetria. La camera ha una dimensione maggiore rispetto alla veranda in quanto il solaio di calpestio del piano terra è stato fatto aggettare rispetto alla parete esterna del piano seminterrato;
- 3- Porta di accesso alla camera;
- 4- Non è presente la finestra indicata in planimetria;
- 5- Balcone accessibile attraverso la portafinestra presente nel soggiorno e dall'area esterna all'abitazione;
- 6- Non è presente la parete divisoria tra la cucina e il soggiorno.



Estratto planimetria catastale – Piano primo



- 1- Terrazzo coperto accessibile da una delle camere;
- 2- Differente posizione della parete divisoria tra le camere;
- 3- Presenza di un servizio igienico all'interno dello spazio indicato in planimetria come veranda;
- 4- Finestra con infisso in alluminio;
- 5- L'apertura presente in planimetria è stata chiusa con un pannello al fine di realizzare il servizio igienico.

(All.2 Estratto di mappa e planimetria catastale - All.3 Atto di provenienza)

Quesito n. 10 (segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate)

L'identificativo catastale del bene in oggetto non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11 (precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria.



Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)

La variazione catastale non può essere eseguita dallo scrivete CTU. Le difformità rilevate in fase di sopraluogo ed esaminate nel dettaglio nella risposta al quesito n. 9, qualora sia dimostrabile la loro realizzazione prima del 31 Marzo 2003, necessiteranno del rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'Art.46, comma 5) del D.P.R. 380/2001. In caso contrario, ad eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà essere ripristinato lo stato antecedente e quindi conforme all'ultimo titolo edilizio in sanatoria rilasciato.

Nel caso in cui l'abuso risulti sanabile, sarà necessaria la presentazione al S.U.E. del comune di Corchiano (VT) di una domanda di concessione in sanatoria rilasciata ai sensi della Legge 326/2003 art. 32 comma 25. Tale domanda dovrà essere comunque presentata entro 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

Per eseguire quanto sopra indicato, al momento viene stimato un onorario tecnico pari a € 1500 oltre oneri di Legge.

Ove fosse necessario procedere al ripristino dello stato ante-operam, sarà comunque possibile rendere lecita la diversa distribuzione degli spazi interni, attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria, la quale prevede una sanzione per opere già realizzate pari a € 1000, a cui andranno aggiunte le spese tecniche, stimabili in € 1500 oltre oneri di Legge.

Solamente una volta eseguito quanto sopra indicato sarà possibile l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la stesura, tramite procedura Doc.Fa., dell'elaborato che verrà trasmesso



all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, al fine di sancire lo stato di fatto rilevato. Il costo della variazione catastale al momento è valutabile in € 1500 comprensivo di onorario professionale e di imposte catastali.

Quesito n. 13 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Corchiano (VT) adottata con delibera del consiglio comunale n. 56 del 22/12/2000, risulta ubicato all'interno della zona E1 – "Agricola normale".

L'utilizzo previsto per i locali distinti al Foglio 13 Particella 432 è abitativo (categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile).

Quesito n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

La realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata autorizzata dal comune di Corchiano (VT) attraverso il rilascio della Concessione Edilizia n. 19 del 19 settembre 1991, relativa alla ristrutturazione di una vecchia abitazione di proprietà della signora Carrer Olga. Inoltre, in data 6 aprile 1993 è stata concessa alla signora Carrer Olga, ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47 del 28/02/1985, la concessione edilizia in sanatoria n. 63/1992 (Pratica Edilizia n. 88/92 – Prot. n. 3688) per parziale difformità della costruzione rispetto alla



concessione edilizia n.19 del 19 settembre 1991. **(All.8 Pratiche edilizie)**

Dall'acquisizione della suddetta documentazione è stato possibile verificare che lo stato attuale dell'immobile non risulta conforme alle Concessioni Edilizie succitate.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) Presenza del servizio igienico al piano seminterrato;
- b) Realizzazione di un portico chiuso da superfici finestrate antistate la porta d'ingresso all'abitazione al piano terra;
- c) Ampliamento della superficie della veranda al piano terra e chiusura della stessa;
- d) Realizzazione del terrazzo al piano primo;
- e) Chiusura della veranda al piano primo e realizzazione al suo interno di un servizio igienico;
- f) Assenza della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno al piano terra;
- g) Differente posizione della parete divisoria tra le camere al piano primo.

Gli interventi di cui ai punti sopra indicati risultano essere stati realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia e gli abusi ad oggi non risultano sanati.

Durante l'accesso agli atti effettuato presso il comune di Corchiano (VT) non è stato reperito alcun certificato di agibilità.



Quesito n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Come già indicato nella risposta al quesito n. 14, l'immobile è stato oggetto di istanza di condono per parziale difformità della costruzione rispetto alla concessione edilizia n.19 del 19 settembre 1991. La domanda di condono edilizio è stata presentata, ai sensi dell'art. 13 della Legge n.47 del 28/02/1985, in data 7 ottobre 1992 dalla signora Carrer Olga al comune di Corchiano (VT) il quale ha rilasciato la relativa concessione edilizia in sanatoria n. 63/1992 in data 6 aprile 1993. **(All.8 Pratiche edilizie)**. Successivamente al rilascio degli atti autorizzativi sopra indicati, l'attuale proprietà, ha comunque ulteriori interventi edilizi, senza alcun titolo abilitativo, la cui epoca di realizzazione non risulta databile al momento del sopralluogo.

Tali opere, nel caso in cui risultassero realizzate antecedentemente al 31 Marzo 2003, necessiteranno del rilascio del titolo abilitativo, come meglio descritto nella risposta al quesito n.12. Il volume totale degli abusi sopra descritti è stata stimata in circa 69.5 mc, da cui deriveranno circa 2500 € di oneri concessori da versare al comune di Corchiano. Tale importo dovrà comunque essere confermato dal settore preposto dello stesso Comune.

(All.8 Pratiche edilizie)

Quesito n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sul bene del debitore all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico. L'immobile è stato donato al signor dalla signora con atto del 2



novembre 1992, sottoscritto dal notaio Giuseppe Togandi di Orte. **(All.3**

Atto di provenienza)

Quesito n. 17 (*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali p1rocedimenti giudiziari)*)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

Quesito n. 18 (*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)*)

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come unico lotto.

Quesito n. 19 (*Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)*)

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente al signor per la quota di proprietà di 1/1.

Quesito n. 20 (*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)*)

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo, avvenuto in data 24 novembre 2014, risultava occupato dal sig. in qualità di proprietario del bene e dalla propria famiglia. La proprietà del bene è stata verificata attraverso l'acquisizione dell'atto di donazione del 02/11/1992 sottoscritto dal notaio Giuseppe Togandi di Orte con repertorio n. 58162 e stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 17/10/2013 **(All.3 Atto di provenienza)**.



Quesito n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)

Come già riportato nella risposta al quesito n. 20, al momento del sopralluogo, il bene risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del comune di Corchiano (VT), luogo di residenza dell'esecutato, è risultato che il signor è attualmente coniugato con la sig.ra e pertanto non vi è alcun coniuge separato o ex coniuge a cui può essere assegnato l'immobile. **(All.5 Certificato di matrimonio)**

Quesito n. 23 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.

Quesiti nn. 24 – 25 (Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene



specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) **Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel comune di Corchiano (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1000 euro/mq;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il comune di Corchiano (VT) in zona



Extraurbana/AGRICOLA nel primo semestre 2018 riportano i seguenti valori di mercato al mq:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Ville e villini	NORMALE	900	1.200	L

- La ricerca attraverso il sito del *Tribunale di Viterbo – Aste Giudiziarie*, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quello in oggetto, non ha portato ad alcun risultato rilevante;
- I dati forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo riferiti al secondo semestre 2017, per il comune di Corchiano (VT), relativamente ad *abitazioni in buono stato abitabili*, riportano un prezzo di compravendita compreso fra 600 e 750 euro/mq con tendenza *stazionaria*.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 900 euro/mq (Vmu).

2) **Determinazione dei coefficienti moltiplicatori**

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).



Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,05$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,9$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,945$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a 850 euro/mq.

1) **Definizione del valore di stima**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerata solamente la superficie che a seguito dell'esame della documentazione presente agli atti, risulta regolarmente autorizzata:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- il 25% della SL delle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali, quale i locali del piano seminterrato;
- il 30% delle pertinenze esclusive di ornamento (verande)
- il 10% della superficie scoperta ad uso esclusivo.

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1	96	96
MAGAZZINO	0,25	60	15
VERANDE	0,30	9	2,7



AREA ESTERNA	0,10	130	13
TOTALE			126,7

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è in cifra tonda di SRL= 127 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

$$\text{euro } 850 \times 127 \text{ mq} = 107.950 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

97.155 euro

Inoltre vanno detratti i costi da sostenere per:

- La presentazione della C.I.L.A. in sanatoria per le opere interne di diversa distribuzione degli spazi, la quale avrà un costo stimato di 1.500 euro comprese le spese di presentazione, quelle del tecnico oltre gli oneri per la sanatoria pari a € 1000;
- L'aggiornamento della planimetria catastale, il quale avrà un costo stimato di 1.500 euro comprese le spese di presentazione e quelle del tecnico;



Pertanto la stima del valore dell'immobile pignorato ubicato a Corchiano (VT) in via Vignanello n. 29 è in cifra tonda pari a:

€93.000 (euro novantatremila/00)

Quesito n. 26 (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato [...])

Lo scrivente CTU ritiene che vi sono discrete prospettive di collocamento del bene sul mercato, in considerazione della sua collocazione nel tessuto urbano del paese, in virtù delle sue caratteristiche intrinseche, intese come presenza di giardino esclusivo, stato di manutenzione e completa autonomia.

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...])

Relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 33 pagine e gli allegati sotto riportati.

Viterbo, li 30 gennaio 2019

Il CTU

Geom. Stefano Floris



ALLEGATI:

Allegato 1: Visure storiche per immobile

Allegato 2: Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 3: Atto di provenienza

Allegato 4: Certificato notarile

Allegato 5: Certificato di matrimonio

Allegato 6: Documentazione fotografica

Allegato 7: Atto di pignoramento immobiliare

Allegato 8: Pratiche edilizie

