



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I n. [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



G.E.: dott. ANTONINO GERACI

(Udienza in data 9.9.2021)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI

CUSTODE : dott.ssa Giovanna CONTICIANI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA



L'INCARICO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n.264/2019, promossa da **BANCA CAMBIANO SPA** contro ██████████;
- che il sottoscritto in data 30.09.2021 depositava presso il portale telematico del Tribunale di Viterbo una relazione di consulenza tecnica, e successivamente in data 21.12.2020 una relazione integrativa;
- che con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 2.4.2021 in seguito all'istanza relativa alla difformità della scheda catastale e la successiva perizia integrativa depositata, si incaricava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti, presso questo Tribunale, Consulente Tecnico già nominato CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. ██████████, relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) identificato al catasto Fabbricati al foglio n.8 particella n.125 sub 12, di aggiornare l'elaborato peritale, in considerazione di quanto indicato nel provvedimento, e precisamente:
- *che l'art.938 cod. civ. statuisce "Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni;*
- *che attualmente l'immobile pignorato rappresenta una unica unità immobiliare censita al catasto al foglio n.8 particella n. 125 sub 12 e che i dati appaiono conformi a quanto indicato nel pignoramento;*
- *che tuttavia l'esperto ha rilevato una discrasia circa l'attuale consistenza rispetto a quanto indicato nell'atto di provenienza;*
- *che non compete al G.E. accertare con efficacia di giudicato l'eventuale acquisizione delle porzioni aliene ai sensi dell'art.938 c.p.c. ovvero della diversa normativa applicabile;*
- *che pertanto l'esperto debba provvedere a considerazione una riduzione di valore in virtù della possibile evizione della maggiore consistenza rilevata, fermo restando che il bene verrà messo in vendita nello stato in cui si trova e così come indicato nei riferimenti catastali;*
- *che eventuali difformità urbanistiche potranno semmai essere sanate ove possibile dall'aggiudicatario previa decurtazione dal valore dell'immobile;*
- *che sia le difformità urbanistiche sia il rischio di evizione dovranno essere evidenziate nel quadro sinottico;*
- *che l'esperto debba provvedere ad aggiornare l'elaborato peritale entro 45 giorni,*

tutto ciò premesso e dato atto di quanto sopra

il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 26.08.2021; L'udienza veniva differita al 9.9.2021.

Dall'esame dei documenti allegati al fascicolo, lo scrivente CTU, ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per aggiornare l'elaborato peritale nei termini di cui in premessa.



Risposta

L'unità immobiliare pignorata è sita in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT), [REDACTED], identificata al Catasto Fabbricati al foglio n.8 mappale 125 sub 12.

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nel titolo di provenienza, Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED] risulta non conforme a quanto documentato nella planimetria catastale attuale che invece risponde a quanto accertato in sito dal sottoscritto, salvo lievi e non essenziali modifiche pur individuando correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione e i dati catastali (foglio e particella). La descrizione riportata nell'atto di compravendita con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha acquistato l'immobile, cita una consistenza catastale di due vani e mezzo, documentati parimenti anche nella scheda d'impianto dal sottoscritto visionata, (vedasi c.f.r. All. n. 2.3 della CTU già depositata).

La non rispondenza sopra citata consiste nella consistenza dichiarata di 4.5 vani derivanti da aggiornamento per diversa distribuzione, cambio d'uso e per l'ampliamento di un ulteriore vano incorporato al piano secondo-sottotetto (senza aver potuto rilevare la provenienza di detto vano non adeguatamente documentato per motivi di privacy), comprendente la realizzazione di relativo disimpegno camera e bagno ricavati al piano sottotetto ovvero il piano secondo di che trattasi, che invece inizialmente documentava solamente una soffitta.

Quindi nell'immobile si riscontra una maggiore consistenza (piccolo disimpegno, camera e bagno), comunque il tutto ricompreso nel pignoramento.

In virtù di una possibile evizione della maggiore consistenza rilevata, occorre prendere in esame una riduzione di valore, fermo restando che l'immobile verrà messo in vendita nello stato in cui si trova e così come identificato catastalmente.

Secondo i criteri di legge (art.938 del cod. civ.) l'indennità spettante alla parte che ha subito l'illegittima occupazione viene quantificata con il doppio del valore del suolo dell'area di sedime occupata (mq. 33,65), calcolata al momento dell'occupazione, oltre il risarcimento dei danni, come sotto indicati:

a – VALORE DEL SUOLO

Per la determinazione del valore del suolo si fa riferimento all'anno di acquisto del bene, avvenuto con Atto di Compravendita del [REDACTED]. Il sottoscritto nel determinare il valore, tenuto conto della mancanza di riferimenti della Banca dati Agenzia delle Entrate – OMI -, sulla base dei valori di compravendita che fanno riferimento da fonti ufficiali, quali in particolare, osservatorio del mercato immobiliare provincia di Viterbo C.C.I.A.A.- 2° semestre 2002, prezziari immobiliari borsino, operatori del settore di zona, opportunamente ragguagliati, acquisite informazioni dirette, sentite diverse figure professionali, è risultato dalla media ragionata, un più probabile costo al metro quadrato di superficie, di Euro 40,00/mq per il suolo – proiezione area di sedime.

Da ciò si ricava che :

$$Sc = ml. 5,30 \times 6,35 = mq. 33,65$$

$$\text{Valore del suolo} = mq. 33,65 \times \text{€ } 40,00 = \text{€ } 1.346,00$$

Considerato che dovrà essere riconosciuto in base all'art. 938 il doppio del valore del suolo, si ha:

$$\text{Indennità} = \text{€ } 1.346,00 \times 2 = \text{€ } 2.692,00$$

b – RISARCIMENTO DEI DANNI

Per determinare il risarcimento del danno, trattandosi di un'occupazione di una porzione dell'immobile attiguo, non risultando ulteriori elementi conoscitivi per meglio valutare la composizione e l'utilità dell'immobile adiacente in conseguenza della mancanza del vano soffitta (non adeguatamente documentato e riscontrabile per motivi di privacy), il sottoscritto C.T.U., attraverso un'analisi tecnico pratico,



ritiene prudenzialmente che il più probabile prezzo del risarcimento del danno sia pari al 6,5% di € 94.050,00, valore di mercato dell'abitazione già stimata nella depositata CTU..

Da ciò si ha:

€ 94.050,00 x 6,5% = € 6.113,25

Per cui il costo totale della possibile evizione per maggiore consistenza rilevata è pari alla somma dei valori determinati di cui alle lettere (a+b) = € 2.692,00,00 + € 6.113,25 = **€ 8.805,25**

c- AGGIORNAMENTO QUADRO SINOTTICO

L'aggiornamento al quadro sinottico già depositato si riproduce in sostituzione un nuovo Quadro Sinottico Aggiornato.

RELAZIONE DI CONSULENZA AGGIORNATA

Premessa

Per rispondere al nuovo mandato, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno presentare una nuova stesura della propria relazione di consulenza, integrata nella valutazione e nei dati tecnici-economici suindicati. Per chiarezza espositiva si è scelto di riportare su tale unico documento anche quanto invece è rimasto invariato. Si potrà comunque far riferimento alla depositata C.T.U. del 30.09.2020 esclusivamente per i documenti allegati, per i quali si è fatto richiamo con la stessa numerazione originale.

L'INCARICO

In data 03.02.2020, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Antonino Geraci, nominava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.8, particella 125 subalterno 12.

. I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 20.02.2020, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c. ,il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato Dott.ssa Giovanna Conticiani, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 1. verifiche** , 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 dell'esatta identificazione;
- 3. consulto 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
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. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via , numero civico, scala, piano, interno, 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 nel 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 attuale 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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 alla 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 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 **sei 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 evidenziato 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 di nove 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 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento



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 precedenti 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 569c.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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché di 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 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleghi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario 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.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento
-

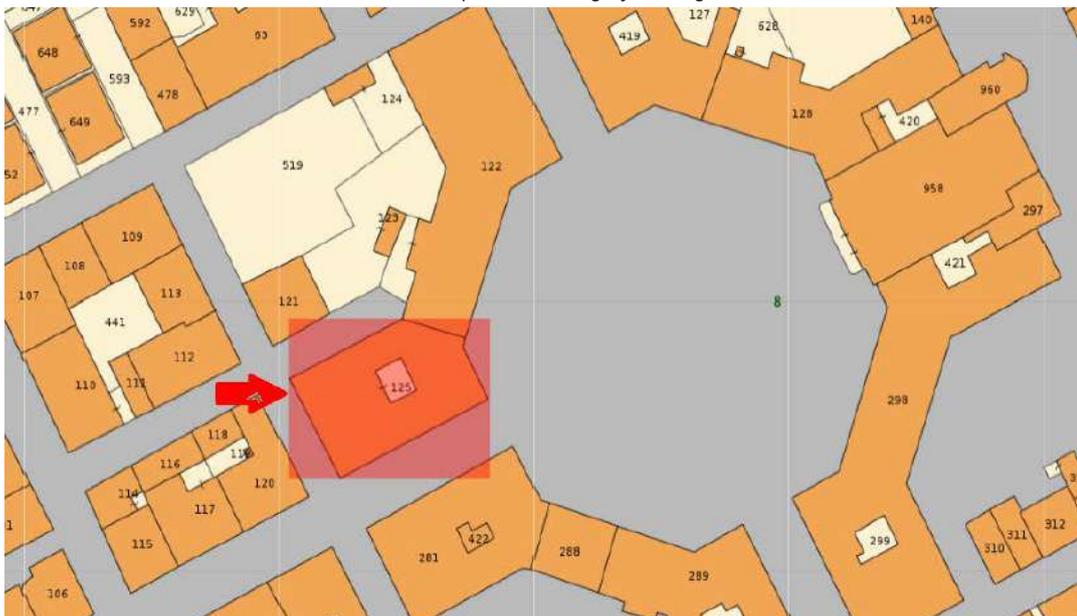
BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è ubicato in Comune di San Lorenzo Nuovo, (VT), in [REDACTED], così come descritto nell'atto di pignoramento:

Diritto reale di cui è titolare la Sig.ra [REDACTED]

"**Piena proprietà 1/1** dell'immobile adibito ad abitazione posto nel Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) n.8 rappresentato al NCEU di detto comune al **foglio 8, particella 125 sub 12** (A/3) vani 4,5 con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive".

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate





CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, eseguiva quanto di seguito:

- 20.02.2020 - Nomina esperto, giuramento di rito con verbale di accettazione dell'incarico di stima acquisizione documentazione presso il Tribunale;
- 28.02.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visura storica, acquisizione della planimetria e dell'estratto di mappa dell'immobile;
- 06.03.2020 - Comune di San Lorenzo Nuovo, Ufficio Tecnico, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 06.03.2020 - Comune di Pontassieve, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato storico di residenza, Estratto atto di matrimonio;
- 26-28.05.2020 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visura storica, richiesta e acquisizione della planimetria;
- 26/06/2020: Inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) in [REDACTED], per l'immobile in oggetto di cui al foglio 8, part. 125 sub 12; Rilievo metrico e fotografico digitale.
- 14/01/2020: Ufficio Tecnico Comune di San Lorenzo Nuovo, sollecito accesso atti per accertamenti;
- 13.08.2020 – Sister - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, acquisizione dell'estratto di mappa dell'immobile;
- 13.08.2020 - Sister - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria per immobile;
- 19/08/2020: Ufficio Tecnico Comune di San Lorenzo Nuovo, accesso atti per accertamenti;
- 21.08.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione busta San Lorenzo Nuovo f.8 P.125 sub 12;
- 17.08.2020 - Comune di Vicchio (FI), Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato Estratto atto di matrimonio;
- 07.09.2020: Notaio Castaldi Adriano, richiesta via mail Atto di Compravendita del 11.09.2002, Rep.6054;
- 14.09.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, richiesta via mail planimetria di impianto F.MU, part. 125 sub 12, e consultazione Docfa del 26.02.2007, prot. VT0027257;
- 16.09.2020: Notaio [REDACTED], richiesta Atto di Compravendita del [REDACTED], Rep. [REDACTED];
- 17.09.2020: Notaio [REDACTED], ritiro Atto di Compravendita del [REDACTED], Rep. [REDACTED];
- 21.09.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, acquisizione della planimetria di impianto F.MU part. 125 sub 12 e documento Docfa;
- 21/09/2020: Ufficio Tecnico Comune di San Lorenzo Nuovo, accesso per accertamenti per regolarizzazione urbanistica;
- 22/10/2020: Tribunale di Viterbo, udienza e accettazione quesito integrativo;
- 11/11/2020: Richiesta al Giudice Istanza di autorizzazione per la divisione dell'immobile;
- 07/12/2020: Sopralluogo in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) presso in [REDACTED], per verifiche.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Dott.ssa Giovanna Conticiani con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso il 20.03.2020 per il sopralluogo, viste le difficoltà sopravvenute in seguito all'emergenza epidemiologica l'accesso veniva sospeso. Il nuovo accesso veniva fissato il 26.06.2020, alle ore 10,30.

Stanti tali difficoltà, il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 30.09.2020.



Il giorno 26.06.2020, il sottoscritto CTU geom. Duranti Giuseppe nominato dal G.E, unitamente al Custode Dott.ssa Giovanna Conticiani, effettuava il sopralluogo nell' immobile pignorato. In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l'abitazione sita in [REDACTED], grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto accertato dall'esterno ed all'interno del bene stesso; si constatavano inoltre le buone condizioni generali dello immobile, libero da persone, trattandosi per il debitore di seconda casa..

Di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso, redatti dal Custode nominato Dott.ssa Giovanna Conticiani e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (c.f.r. documentazione fotografica- All. n.1 - (c.f.r. verbali di accesso- All.n.10).

Il giorno 7.12.2021, il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Dott.ssa Giovanna Conticiani, effettuava un'altro sopralluogo nell' immobile pignorato per verifica in seguito all'incarico di integrare la relazione di consulenza già depositata..

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanzze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c. Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 10.10.2019, trascritto alla A.E. di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 15 novembre 2019 al numero 12403 del Registro Particolare ed al numero 16185 del Registro Generale. Agli atti risulta allegato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di Viterbo redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., dal Notaio Dott. [REDACTED], il 16.01.2020 con deposito in cancelleria (c.f.r. Certificazione Notarile - All. n.6).

Inoltre, in data 13.08.2020 il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezioni ipotecarie grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relativa visura di iscrizioni (Elenco sintetico delle formalità), sulla particella del catasto fabbricati oggetto di pignoramento dal 01/01/1987 al 13.08.2020 ispezione ipotecaria n° T107514 (c.f.r All. n.5.1), il 25.09.2020 ispezione per nota di trascrizione del 18.09.2002, R.G.13079 e R.P. 10455 (c.f.r. - All.n.5.2), il 29.09.2009 aggiornamento per nominativo dal 01/04/1987 al 28.09.2020 con ispezione n° n°T75469 (c.f.r. - All.n.5.3) Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] di Toscana del [REDACTED], Rep. [REDACTED], Racc. [REDACTED] (c.f.r. All. 4.1);
- Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] di Valentano del [REDACTED], Rep. [REDACTED], Racc. [REDACTED] (c.f.r. All. 4.2);

Risposta al quesito n.2



VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 26.02.2020, 28.02.2020, 13.08.2020, ha effettuato visura storica e richiesta planimetria, con acquisizione della relativa scheda catastale, mappa di inquadramento generale, il 21.08.2020 ha effettuato anche la consultazione cartacea della planimetria di impianto del 30.12.1939, acquisita il 21.09.2020 e acquisito anche il documento docfa (c.f.r. All. 2.6), indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi inseriti nelle visure, risultano completamente corretti e univoci per l'abitazione.

Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione del bene oggetto di stima

L'immobile pignorato è costituito da, un'abitazione (A/3) ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, sito in Comune di San Lorenzo Nuovo (VT) [REDACTED]. Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di San Lorenzo Nuovo, così identificato :

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
8	125	12	-	-	A/3	U	4,5 vani	133 m ²	Euro 232,41
Indirizzo		[REDACTED] - piano : 1 - 2							
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)							

L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1/1
Dati derivanti da	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31.10.2007 protocollo n. VT0200180 in atti dal 31.07.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO14564.1/2007)		

Il bene è meglio individuato dall'estratto di mappa (c.f.r. All.n°2.1), dalla planimetria catastale depositata (c.f.r. All. n° 2.2), e dalla visura catastale (c.f.r. All. n°2.5) che si allegano alla presente.

Estremi degli atti di provenienza e atti catastali

Il bene sito in [REDACTED], è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Compravendita, rogante [REDACTED], del 11.09.2002, repertorio n. [REDACTED], raccolta [REDACTED], registrato a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] del mod. IV e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [REDACTED] ai numeri ,Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED]. (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n. 4.1). Sulla base delle risultanze dei Registri Immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennale in atti, redatta in data 16.01.2020 dal Notaio Dott. [REDACTED] (c.f.r. All. n.9), si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà e variazioni catastali interessanti l'immobile, così come di seguito riportati:

- Oltre il ventennio l'immobile era intestato a Foranoce Giulio nato a Roma il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a San Lorenzo Nuovo il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) coniugi proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, a loro



- pervenuto per acquisto da [redacted] nata San Lorenzo Nuovo il [redacted] (bene personale) per la quota di 3/9, [redacted] nata a San Lorenzo Nuovo il [redacted] per la quota di 3/9, Bellocchi Sestilio nato a San Lorenzo Nuovo il 28.7.1920 per la quota di 1/9, [redacted] santa nata a San Lorenzo Nuovo il 11.01.1954 (bene personale) per la quota di 1/9, [redacted] nata a San Lorenzo Nuovo il 08.04.1960 (bene personale) per la quota di 1/9, con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Valentano in data [redacted], Rep. n. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [redacted] al n. [redacted] del Registro Particolare. (c.f.r. *Atto di compravendita - All. n. 4.2*).
- 2- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted] del [redacted], Repertorio n. [redacted], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio il [redacted] – Registro Particolare n. [redacted], Registro Generale n. [redacted] l'immobile predetto oggetto della presente procedura, dai Sig.ri [redacted] e [redacted] passa in proprietà alla Sig.ra [redacted] nata a Firenze (FI) il [redacted], cod. fisc. [redacted]. (c.f.r. *Atto di compravendita - All. n. 4.1*).
- 3- Con Variazione al Catasto Fabbricati del 12.11.2004 protocollo n. VT0151514 in atti dal 12.11.2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINAMENTO MAPPE (n.42223.10/2004):
- l'abitazione censita al foglio MU, part. 125 sub 12, cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 83,92, viene modificata e così identificata:
foglio 8, particella 125 sub 12, Cat. A/5, cl. 2, vani 2,5, Rendita Euro 83,92;
(c.f.r. *All. Visura storica n. 2.5*)
- 4- Con Variazione al Catasto Fabbricati del 26.02.2007 protocollo n. VT0027257 in atti dal 26.02.2007, per AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE e VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO (n.3150.1/2007)
l'abitazione distinta con il foglio 8, part. 125 sub 12, viene modificata nel classamento e nella rendita:
foglio 8, particella 125 sub 12, Cat. A/3, cl. U, vani 4,5, Rendita Euro 232,41;
(c.f.r. *planimetria - All. n. 2.2 - c.f.r. Docfa – All. n.2.6*).

GRAVAMI - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel ventennio il predetto immobile è stato oggetto delle seguenti formalità e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **Iscrizione di volontaria** eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio in data 21 marzo 2012 Registro Particolare n.392 Registro Generale n. 3681 per complessivi Euro 170.000,00 (centosettantamila e zero centesimi) di cui per capitale Euro 85.000,00 (ottantacinquemila e zero centesimi) a favore della [redacted] (Castelfiorentino-Firenze) Società Cooperativa per Azioni con sede in Castelfiorentino codice fiscale [redacted], contro [redacted] – Contratto di mutuo fondiario con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Firenze in data [redacted], Repertorio n. [redacted].
- **Iscrizione di giudiziale** eseguita presso l'Ufficio di Viterbo – Territorio in data 22 gennaio 2015 Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted] per complessivi Euro 72.000,00 di cui per capitale Euro 37.968,50 (trentasettemilanovecentosessantotto e cinquanta centesimi) a favore della [redacted] (Castelfiorentino-Firenze) Società Cooperativa per Azioni con sede in Castelfiorentino codice fiscale [redacted], contro [redacted] – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data [redacted], Repertorio n. [redacted].
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo in data [redacted], Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] a favore della [redacted] con sede in Firenze



(Fl), c.f. [REDACTED], e contro [REDACTED] nata a Firenze il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà – Atto Ufficiale Giudiziario del [REDACTED], n.rep.
[REDACTED].

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C. in data 16.01.2020, dal notaio Dott. Luca Livi, per/oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 13.08.2020 e 29.09.2020 (c.f.r. ispezioni ipotecarie - All. n. 5.1 e 5.3) con visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che:

a tutto il ventennio, l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO - COMPRAVENDITA;
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED], Pubblico Ufficiale CASTALDI ADRIANO Rep. [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED] R.G. 3681, Pubblico Ufficiale ZANNINO GIULIO Repertorio 70454/8945 del 14.03.2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED], Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, la planimetria catastale dell'immobile e tutte le visure e documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo-Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- Consultazioni per soggetto e storica per immobile n° T319829
- planimetria immobile n° VT0024124/2020
- acquisizione documento Docfa variazione del 26.02.2007, - VT0039519/2020 -
- mappa Immobile Prot.n° T103667 /2020
- consultazione cartacea planimetria di impianto – VT0036346/2020
- acquisizione planimetria di impianto del 30.12.1939 -VT0039524
- Ispezione ipotecaria per immobile n° T107514/2020
- Ispezione ipotecaria per nominativo n° T57469/2020

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.



Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto possibile constatare dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio n.16/2005 - parte II Serie A Ufficio 1- rilasciato dallo Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Vicchio in data 17.08.2020, si accerta :

- che la Sig.ra [REDACTED] nata a Firenze il [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] nata a Firenze il [REDACTED], si sono uniti in matrimonio il 10.09.2005. Lo stesso estratto riporta le seguenti annotazioni marginali:

" Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni . Vicchio ,13.09.2005."

"Con provvedimento del TRIBUNALE DI FIRENZE in data [REDACTED] n. [REDACTED], è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Vicchio 17.06.2014". (cfr. All. n.8.1);

Da quanto si evince dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Pontassieve (FI), si accerta che dalla data del 13.09.2013 la Sig.ra [REDACTED] risulta residente a [REDACTED] (FI) in [REDACTED], (cfr. All.n. 8.2).

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile in oggetto è costituito da, un'abitazione che si sviluppa al piano primo e secondo di un fabbricato residenziale, sito in Comune San Lorenzo Nuovo (VT), [REDACTED]. Il fabbricato è ubicato nel centro del paese, a ridosso di una grande piazza con pianta ottagonale, in zona ottimale per quanto attiene ai servizi pubblici, generali e commerciali. Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare si eleva su tre piani fuori terra e comprende in totale n.19 immobili, di cui n.10 unità abitative, n.2 commerciali e n.7 locali accessori; l'epoca di costruzione può essere ricondotta alla fine del 1700.

Confina, a nord in parte con [REDACTED] e in parte con altro fabbricato contiguo; a ovest con via Paese [REDACTED], a sud con [REDACTED], a est con [REDACTED].

In base al vigente P.R.G. del Comune di San Lorenzo Nuovo, l'immobile ricade in zona A – Sottozona A1 - Centro Storico - dotato di Piano Particolareggiato di risanamento e conservazione , approvato con Delibera C.C. n.40 del 21.12:2001. Nel PTPR l'immobile è individuato nell'area tipizzata, insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri.

All'immobile vi si accede dalla Strada Regionale 2 - Via Roma, percorrendo subito dopo [REDACTED], sulla quale si affaccia l'ingresso delle varie abitazioni dell'edificio. La struttura del fabbricato è in muratura tradizionale, con strutture portanti verticali in blocchi di tufo legati tra loro con malta di calce e pozzolana, solai del tipo tradizionale dell'epoca di costruzione, presumibilmente in legno con travi principali e secondarie ,tavolato e/o laterizi, copertura a tetto a padiglione con tegole alla romana coppo-embrice, in laterizio.

All'esterno il fabbricato, nelle facciate è rifinito con intonaco di calce e pozzolana e tinteggiato. Il fabbricato si trova attualmente nel suo complesso in discreto-normale stato di conservazione.

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei bene



DESCRIZIONE

ABITAZIONE IN [REDACTED]

L'abitazione, risulta composta attualmente da, soggiorno-pranzo e cucina al piano primo; al piano secondo collegato da una scala interna, da disimpegno, 2 vani camera da letto e bagno . La scala è in metallo con gradini a sbalzo.

La superficie complessiva calpestabile dell'unità immobiliare è di mq. 93,45. Le rifiniture interne dei vani sono di tipo tradizionale e consistono in, una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato degli ambienti al piano primo; al piano secondo pavimentazione degli ambienti con parquet ad eccezione del bagno che è in gres porcellanato; le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile e tinteggiate a tempera ad eccezione delle pareti del bagno che risultano rivestite in parte con piastrelle di ceramica-gres porcellanato; soffitti intonacati al civile e tinteggiati in tutti gli ambienti. Al piano secondo i soffitti degli ambienti presentano in parte vecchie travi in legno a vista interposte all'intonaco al civile. Il bagno è completato da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato.

Il portone d'ingresso in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi, finestre in legno con vetro semplice, prive di scuri al piano terra, finestre a tetto in legno e vetri del tipo velux al piano secondo. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e di riscaldamento con termo camino e elementi radianti in ghisa. Le condizioni di manutenzione e conservazione possono ritenersi buone.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n.1 - c.f.r. rilievo dell'immobile nello stato di fatto - All. n. 3)

CONFINI

Come desunto sia dall'ultima planimetria catastale in atti che dal sopralluogo del 26.06.2020:

L'abitazione contraddistinta con il foglio 8, particella 125 sub 12, piano primo e secondo, confina:

a nord con [REDACTED], a ovest con [REDACTED], a sud con vano scala comune, a est con proprietà part. 125 sub 13, salvo altri.

Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEL BENE E DATI DEL PIGNORAMENTO



La descrizione del bene riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, il tutto consentendo in maniera inconfondibile l'individuazione del bene, ritenendo con ciò accertata la conformità.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

ABITAZIONE :

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nel titolo di provenienza, Atto di Compravendita del Notaio ██████████ del ██████████, Rep. 6054/2667 risulta non conforme a quanto documentato nella planimetria catastale attuale che invece risponde a quanto accertato in sito dal sottoscritto, salvo lievi e non essenziali modifiche pur individuando correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione e i dati catastali (foglio e particella). La descrizione riportata nell'atto di compravendita cita una consistenza catastale di due vani e mezzo, documentati parimenti anche nella scheda d'impianto dal sottoscritto visionata (*c.f.r. planimetria catastale d'impianto - f. MU part.125 sub 12 - All. n.2.3*).

La non rispondenza sopra citata consiste nella consistenza dichiarata di 4.5 vani derivanti da aggiornamento per diversa distribuzione, cambio d'uso e per l'ampliamento di un ulteriore vano incorporato al piano secondo (senza aver potuto rilevare la provenienza di detto vano non adeguatamente documentato per motivi di privacy), comprendente la realizzazione di relativo disimpegno, camera e bagno ricavati al piano sottotetto che invece inizialmente documentava solamente una soffitta.

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con l'ultima planimetria catastale in atti poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria dell'abitazione depositata in catasto non corrisponde allo stato attuale a causa di alcune difformità sia plano altimetriche che funzionali, quali:

- la destinazione d'uso a soffitta riportata nella scheda catastale non coincide con l'attuale utilizzo abitativo a camera da letto.

- lievi differenze di altezze interne al piano primo e secondo, desumibili dalle quotature riportate nell'elaborato di rilievo redatto dal sottoscritto e confrontate con la scheda catastale (*cfr. All.n. 3 – All.n.2.2*)

Si segnala una generale non sovrapponibilità delle planimetrie di rilievo sia con quella catastale che con quella di progetto. Infatti, mentre la sovrapposizione tra la planimetria catastale e quelle di rilievo del CTU non evidenzia eccessivi scostamenti, la sovrapposizione tra planimetrie catastali e progettuali, o tra planimetrie di rilievo del CTU e progettuali evidenziano uno scostamento verso sud (lato scala comune) di circa 1 metro. In sostanza, nel progetto l'immobile risulta più lungo per evidente errore grafico.

La planimetria catastale è difforme anche al progetto assentito con la D.I.A. presentata il 23.05.2003, prot. n. 3018 (*cfr. All.n. 9.1*)

Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Gli identificativi catastali attuali definiscono perfettamente per estensione il bene e non si riscontrano porzioni aliene o comunque non pignorate.



Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

L'immobile staggito, nella storia catastale, non deriva da beni di maggiore consistenza.

Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata con scheda planimetrica depositata in data 26.02.2007, prot. n. VT0027257 (cfr. All. n.2.2) e presenta difformità rispetto allo stato attuale, così come descritto al punto 9.2.- Sarà comunque necessario presentare una variazione catastale per una più corretta rappresentazione dei luoghi dopo aver effettuato le opere di ripristino, previa richiesta di una Cila in Sanatoria, per eliminare le difformità, così come riportato in risposta al quesito n.14)

Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato risulta avere categoria catastale A/3 – Abitazione di tipo economico. Si è verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 19.08.2020 accertando la conformità di utilizzo residenziale, sulla base di quanto di seguito riportato:

L'unità immobiliare, secondo il PRG, ricade in un'area del Comune di SAN LORENZO NUOVO individuata come zona "A"- sottozona A1 -Centro Storico, regolamentato anche dal Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione vigente. Nel P.T.P.R. la zona su cui sorge l'immobile è regolamentata dall' art. 35 (protezione dei corsi d'acqua) e dall'art. 43 insediamento urbani storici e territori contermini.

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali: visura storica, planimetria catastale di impianto presentata in data 30.12.1939 e l'ultima planimetria depositata in data 26.02.2007;
- Notaio [REDACTED]: copia dell'atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED];
- Notaio [REDACTED]: copia atto di compravendita del [REDACTED], rep. [REDACTED] con il quale l'esecutata, nubile, entrava in possesso del bene.

Nel predetto atto di compravendita all'art. 4, lettera b, risulta tra l'altro che " *con riferimento alle vigenti leggi urbanistiche, la parte venditrice dichiara:*

che la costruzione del fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che sulla unità immobiliare oggetto del presente atto non sono state realizzate senza il rilascio dei necessari provvedimenti amministrativi variazioni di destinazione e strutturale.

- Comune di San Lorenzo Nuovo – Ufficio Tecnico: a seguito pec di richiesta di accesso agli atti del 6.03.2020, il CTU reperiva la seguente documentazione:
 - Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) del [REDACTED], prot. n. [REDACTED], comprensiva dell'Elaborato Tecnico e della Relazione di Asseveramento, a firma del Geom. [REDACTED] (cfr. All.n. 9).

Premesso che, [REDACTED] dopo l'acquisto dell'immobile esecutato, ha presentato al Comune di San Lorenzo Nuovo, in data 23.05.2003, prot. n. 3018 una Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) ai sensi



dell'art.4 della L.4.12.1993,n.493 e successive modifiche e integrazioni, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nell'elaborato grafico della D.I.A. è previsto e utilizzato una parte di sottotetto non ricompreso nella vecchia scheda d'impianto catastale (cfr. All.n. 2.3) che ricomprensive un piccolo disimpegno, una camera e un w.c. (vedi risposta al quesito n.9)

Che in seguito alla D.I.A. l'esecutata presentava un aggiornamento della planimetria al Catasto Urbano con un docfa a firma del Geom. ██████████ del 26.02.2007, prot. n. VT0027257 riportanti le causali di, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione e variazione destinazione d'uso. L'ampliamento ricade all'interno del cassone del fabbricato.

Tutto ciò premesso, per accertare la regolarità del bene oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha rivolto formale istanza via Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo Nuovo in data 06.03.2020, per l'accesso a documenti amministrativi e effettuato vari accessi al comune, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi, eventuali condoni edilizi, ecc.. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sull'immobile, con la diretta assistenza del responsabile del servizio area Tecnica, Arch. ██████████, risulta:

- che l'immobile sopra descritto insiste in un fabbricato realizzato prima del 1967 , ante 1942 , per il quale non è possibile reperire nessun titolo edilizio per la sua edificazione e quindi legittimato dalla planimetria catastale d'impianto del 1939 (cfr. All.n. 2.3);
- che in atti risulta depositata una D.I.A. del ██████████, prot. ██████████, per intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
La DIA è valida in quanto non respinta ne annullata dal Comune pur presentando le incongruenze di cui trattate al punto 9 e nel seguito meglio precisate;
- che non risulta presente agli atti del Comune la dichiarazione di ultimazione dei lavori e la dichiarazione di conformità-collaudato amministrativo previsto dalla normativa vigente delle opere realizzate con DIA;
- che non risulta agli atti l'agibilità dell'immobile.

Dal confronto diretto tra lo stato di fatto attuale rilevato e dallo stato modificato dell'elaborato grafico della DIA presentata e protocollata dal Comune, si rilevano delle difformità per interventi edilizi realizzati diversamente dal titolo abilitativo, risultanti a oggi irregolari e abusivi, consistenti in :

- Realizzazione di piccoli tratti di tramezzature interne nel soggiorno al piano primo e diversa traslazione di pareti divisorie creando maggior spazio per l'ingresso ai vani al piano secondo;
- Cambio di destinazione d'uso del vano soffitta in camera da letto pur mancandone i requisiti di cui al D.M. del 5.7.1975 per le altezze minime consentite rispettate solo nella fascia corrispondente al disimpegno (la stanza sottotetto oltre alle normali finiture è dotata di impianto elettrico, televisivo e di riscaldamento che ne confermano l'utilizzo abitativo).
- Realizzazione di n.2 finestre a tetto di tipo velux al piano secondo, oltre quella assentita della camera da letto. Una di dimensioni di ml. 0,50 x ml.0,80 è posizionata nel bagno mentre l'altra di ml. 0,70 X ml.0,90 nella camera adiacente.

Pertanto da un esame della normativa edilizia vigente, si accerta che le opere riguardanti la diversa realizzazione di piccoli tratti di pareti e tramezzature sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, trattandosi di opere interne che non hanno comportato alcuna modifica della sagoma del fabbricato e che non alterano volumi e superfici dello stesso e quindi possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una " *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*" C.I.L.A. in Sanatoria.



Invece per quanto riguarda gli altri interventi, realizzati abusivamente in difformità dal titolo edilizio, riguardanti la trasformazione d'uso del vano soffitta-sottotetto in camera da letto e la realizzazione delle due finestre a tetto, non possono essere sanati in quanto non conformi a quanto previsto negli strumenti urbanistici vigenti e nel piano particolareggiato del centro storico. (Norme art.9 PPE prevalgono le prescrizioni riportate: In tutto il centro storico è vietata l'apertura di nuove porte e finestre).

Pertanto occorre procedere al ripristino:

- del vano soffitta-sottotetto ora camera da letto con il distacco dell'impianto di riscaldamento, della riduzione dei punti luce e prese elettriche; l'uso abitativo pur validato dalla DIA assentita dal Comune come già evidenziato per la camera da letto e bagno per altezza dei suddetti vani, inferiore ai minimi consentiti, presupporrebbe comunque la mancanza del requisito di abitabilità, requisito di fatto non richiesto né rilasciato per l'immobile tutto ma di cui in modo riduttivo se ne terrà conto nel criterio di stima,
- della chiusura delle due finestre a tetto tipo velux con opere in muratura e riposizionamento del manto di copertura.

La richiesta di un'unica C.I.L.A. in Sanatoria per le opere suindicate realizzate in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art.6 bis del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 più i diritti comunali pari a € 60,00, oltre a spese tecniche di progetto, dichiarazione di conformità, variazione catastale, agibilità ecc., quantificabili in circa € 2.500,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 3.560,00;

Per il costo degli interventi di ripristino si stima una somma a corpo di circa € 2.000,00 compresa iva al 10%

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Per l'unità immobiliare non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, Legge 724/94, D.Lgs. n.269/2003 o altro.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI.

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- nel fabbricato non risulta costituito il condominio.
- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione condominiali;

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene sarà venduto come lotto unico.

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE



L'intera proprietà in esame risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà quale bene della debitrice eseguita, secondo quanto riportato nell'atto di acquisto del bene pignorato (Atto di Compravendita del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED]) - risultando all'epoca nubile, poi coniugata dal 10.09.2005 per aver contratto matrimonio con il Sig. [REDACTED], in regime di separazione dei beni, oggi in separazione consensuale dal 12.05.2014, come si evince dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni rilasciato in data 17.08.2020 dal Comune di Vicchio (c.f.r. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni) (c.f.r. All. 8.1).

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Dalle notizie assunte e come verificato in sede di sopralluogo, in data 26.06.2020 e 07.12.2020, si è accertato che l'immobile è libero da persone.

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

L'immobile non risulta occupato pertanto si omette il calcolo del valore locativo. L'immobile costituisce seconda casa del debitore.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Come già esposto, l'immobile non è occupato o gravato da provvedimenti di assegnazione.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Consistenza Immobiliare del Bene

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. planimetria catastale - All. n.2.2- c.f.r. rilievo dell'abitazione - All. n.3)

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato (sopralluogo del 26.06.2020). Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando



le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso assentite pur tenendo in debito conto i coefficienti di riduzione che ragguagliano la superficie della camera da letto e del bagno al piano secondo - sottotetto deficitarie delle altezze minime per vani abitativi e servizi, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98, Il calcolo della superficie inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua futura regolarizzazione applicando i seguenti coefficienti

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata
				(a)	© = (a) x (b)
ABITAZIONE	A	vani p. 1 + disimpegno e parte vani. P.2°	Mq. 79,55	1,00	MQ. 79,55
	B	soffitta sottotetto + (camera e bagno) P.2°	Mq. 38,90	0,50	MQ. 19,45
Totale					MQ. 99,00

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione in esame è di mq. 99,00.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente espone, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità caratteri ambientali, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà:

UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L.	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE- Fg. 8, part.n.125 sub 12, Cat. A/3, Cl.U, vani 4,5, R.C. Euro 232,41 [redacted] - Piano 1 - 2	Mq. 99,00	€. 950,00/mq	€ 94.050,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO			€ 94.050,00

L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un più probabile valore al metro quadrato di superficie commerciale, di Euro 950,00/mq per l'abitazione.

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie.

Il valore stimato pertanto risulta pari a:€ 94.050,00

Dall'importo della suddetta cifra va detratto il costo per possibile evizione:

- a) Indennità superficie occupata..... € 2.692,00
 - b) Risarcimento danni.....€ 6.113,25
- Sommano (a+b)* € 8.805,25



Il valore stimato pertanto risulta pari a: (€ 94.050,00 – € 8.805,25)=.....€ 85.244,75

da tale valore vanno decurtati ancora :

c) Costo opere per ripristino stato dei luoghi	€ 2.000,00
d) Onorari tecnici per C.I.L.A. in Sanatoria, variazione catastale, agibilità ,ecc.....	€ 2.500,00
e) Sanzione amministrativa, diritti di Segreteria.....	€ 1.060,00
<i>Sommano (a+b+c)</i>	€ 5.560,00

per cui

il **VALORE DI MERCATO** del bene oggetto di stima, viene definito:

€ 94.050,00 - € 8.805,25 - € 5.560,00=..... € 79.684,75
Arrotondamento € **79.700,00**

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore:

A - LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D’ASTA € 79.700,00 (Euro Settantanovemilasettecento/00)
--

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato del bene, per risalire alla definizione del prezzo base d’asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L’unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale e cioè superfici calcolate al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali.

La valutazione espressa, è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del Mercato Immobiliare Provincia di Viterbo C.C.I.A.A.
- ✓ Prezziari Immobiliari –Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2019

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 800,00 - Max. €/mq 1.200,00
- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 1.100,00 - Max. €/mq 1.300,00

B) Osservatorio dei Valori Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo

Valori riferiti al 1° Semestre – Anno 2019

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

ABITAZIONI

- Abitazioni nuove o ristrutturate – compravendita Min. €/mq 900,00 - Max. €/mq 1200,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 700,00 - Max. €/mq 1.100,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 200,00 - Max. €/mq 300,00



C) Borsino Immobiliare

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Abitazioni in stabili 1° fascia - valore Min. €/mq 874,200 - valore Medio €/mq 1.052,80 - valore Max, €/mq 1.231,40;
- Abitazioni in stabili fascia media - valore Min. €/mq 735,08 - valore Medio €/mq 888,72 - valore Max, €/mq 1.042,40;

I valori indicati nelle fonti sopra riportate, sono stati ponderati in base alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, al tipo di finiture interne degli immobili, applicando le opportune deduzioni derivanti dai lavori necessari sopra indicati.

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene pignorato è ubicato nel centro abitato di San Lorenzo Nuovo, è di facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico storico-residenziale, dotato di tutti i servizi.

Investimento economico valido solo per l'utenza locale.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

Come già evidenziato ai punti n.21 e 22 l'immobile non è occupato.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 24.08.2021, a tutte le parti sotto indicate:

- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al custode giudiziario, Dott.ssa [REDACTED], all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al debitore esecutato, [REDACTED], mediante Raccomandata A.R. -

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 9.9.2021, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, del compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di



trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

(documenti allegati nella prima CTU depositata)

- 1 - Documentazione Fotografica;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale Abitazione, F.8, part.125 sub 12;
 - 2.3 - Planimetria catastale Abitazione del 30.12.1939, F. MU part.125 sub 12;
 - 2.4 - Visura per soggetto;
 - 2.5 - Visura storica per immobile C.F., f. 8,p.lla 125 sub 12
 - 2.6 - Documento Docfa immobile;
- 3 - Rilievo Abitazione ;
- 4 - Atti di Compravendita;
 - 4.1 - Atto del Notaio ██████████ di Tuscania del ██████████, Rep. n. ██████;
 - 4.2 - Atto del Notaio ██████████ di Valentano del ██████████, Rep. n. ██████;
- 5 - Documenti A.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 5.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, f. 8 part. 125 sub 12;
 - 5.2 - Ispezione ipotecaria nota di trascrizione ;
 - 5.3 - Ispezione ipotecaria per nominativo;
- 6 - Certificazione notarile storico-ipotecari ventennali – Notaio ██████████;
- 7 - Certificati Stato Civile e Anagrafe :
 - 7.1- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Vicchio (FI);
 - 7.2- Certificato di Residenza Storico del Comune di Pontassieve (FI);
- 8 - Documenti Comune di San Lorenzo Nuovo:
 - 8.1 - D.I.A del 23.05.2003;
 - 8.2 - Elaborato grafico;
 - 8.3 - Relazione di asseveramento;
- 9 - Verbale di accesso del 23.05.2003;
- 10 - Quadro Sinottico Aggiornato;

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con la Dott.ssa Giovanna CONTICIANI, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo redatto dal custode, dalla stessa sottoscritto ed allegato, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.24 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 24.08.2021

In fede
Il C.T.U.
geom. Giuseppe Duranti