

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

BARCLAYS BANK PLC

contro

(omissis)

N° Ruolo Gen. **283/2016**

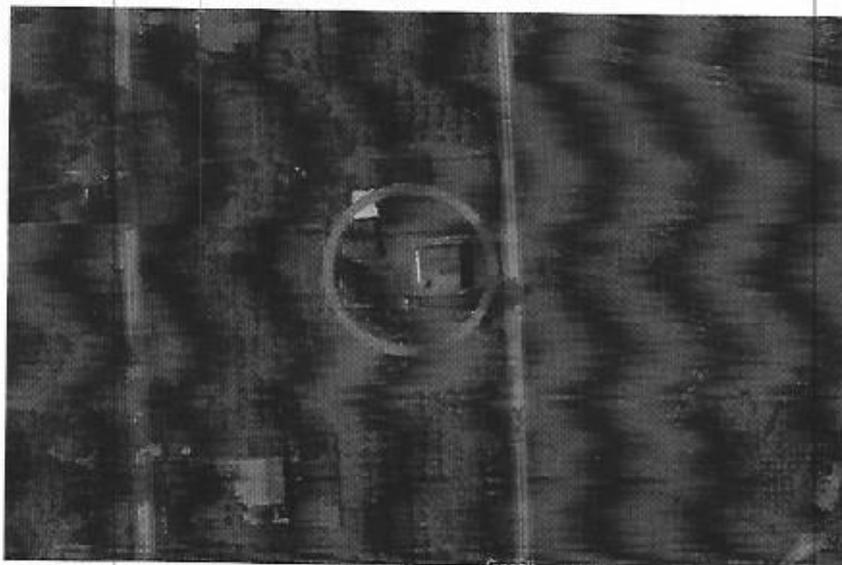
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05.03.2020

Giudice: **Dott. Antonino Geraci**

Custode Giudiziario: **avv. Graziani Alessandro**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Tecnico incaricato: ing. Pietro Giorgio Marziali
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n.223
C.F.: MRZPRG52E14A040X p.iva: 00260560560
con studio in Acquapendente (VT), Via del Fiore n.13
telefono: 0763/734808
fax: 0763/7734808
cellulare: 338 7584829
e-mail: marzialing.pg@libero.it
PEC: pietrogiorgio.marziali@ingpec.eu



PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonino Geraci, il sottoscritto ingegnere Pietro Giorgio Marziali, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 223, ha provveduto a rispondere all'elenco dei quesiti postigli, previo sopralluogo e svolgimento dei necessari accertamenti di rito.

Oggetto di pignoramento è la "piena proprietà di (omissis) sull'immobile sito in Ronciglione (VT), località Campo Maggiore via delle Rose,10 censito in catasto al Fg.35 particella 90 categoria A/2 classe 2, vani 7 R.C.777,27 (per quanto riguarda abitazione e magazzino) e nel NCT del comune di Ronciglione al Fg.35 particella 90, ente urbano ha 00.10.00 (per quanto riguarda il terreno).

RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

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

Risposta: è stata verificata la completezza della documentazione costituita dalla relazione notarile in data 28.10.2016, redatta a cura del Notaio Giuseppe Franco in Milano. La stessa è stata esaminata ed estratta in copia. **ALLEGATO 1**

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

Risposta: dalla verifica effettuata è emerso che i dati identificativi del fabbricato oggetto di pignoramento sono corretti sia a livello catastale sia nell'atto di pignoramento trascritto **ALLEGATO 2**

- 3) **Quesito:** *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Risposta: si indicano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento nonché le variazioni catastali eseguite sul fabbricato: **ALLEGATO 3**

- atto di compravendita rogato dal Notaio Paola Lanzillo in Ronciglione in data 24.06.2010 Repertorio25216 riguardante gli immobili distinti un catasto al Fg.35 particella 90.

Si elencano le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile:

- Variazione del 29.11.2002 inserimento fabbricato

- Variazione del 28.11.2003 variazione nel classamento
- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 04.11.2016 variazione toponomastica

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

Risposta: si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli: **ALLEGATO 4**

- Trascrizione del 28.06.2010 – Registro Particolare 7412 Registro Generale 10984; Pubblico Ufficiale Lanzillo Paola repertorio 25216/16689 del 24.06.2010. Atto tra vivi – compravendita;
- Iscrizione del 28.06.2010 - Registro Particolare 2074 Registro Generale 10949; Pubblico Ufficiale Lanzillo Paola, repertorio 25217/16690 del 24.06.2010. Ipoteca Volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo;
- Nota di trascrizione del 24.10.2016 – Registro Particolare 10819 Registro Generale 14460
Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario del Tribunale di Viterbo Repertorio n1579 del 02.10.2016 Atto esecutivo cautelare

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

Risposta: è allegata la mappa catastale scala 1:2000 per la corretta identificazione dell'immobile. **ALLEGATO 5**

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

Risposta: sono stati acquisiti il certificato di residenza e il certificato di stato libero. **ALLEGATO 6**

7) **Quesito:** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).

Risposta: è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato alla presenza del custode Avv. Anna Guerrini in sostituzione dell' avv. Alessandro Graziani in data **26.11.2019**.

Immobile sito in Ronciglione (VT), località Campo Maggiore via delle Rose 10, censito in catasto al Fg.35 particella 90 categoria A/2 classe 2, vani 7 R.C.777,27 (per quanto riguarda abitazione e magazzino) enel NCT del comune di Ronciglione al Fg.35 particella 90, ente urbano ha00.10.00 (per quanto riguarda il terreno). **ALLEGATO 7**

E' raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n.1 fino all'altezza della località denominata "XXX Miglia", poi il bivio della S.P.26 e dopo circa 300 mt via di "Vallescuro" in fondo alla quale si trova via "delle Rose". L'immobile è al civ. 10. **ALLEGATO 8**

Il compendio immobiliare è costituito da un lotto di terreno di circa 1000 mq con forma rettangolare, lato lungo perpendicolare alla strada di accesso (via delle Rose).



Su di esso:

- 1- un fabbricato ad un piano a pianta pressoché quadrata e un annesso adibito a rimessa categoria catastale A7 classe 2;
- 2- una serie di strutture precarie per ricovero animali domestici;
- 3- forno e barbecue esteri in muratura.
- 4- piccolo giardino frontale e sorta di orto dietro al fabbricato

In particolare l'abitazione è costruita in muratura di blocchetti di tufo spessore cm30, ad un solo piano (terreno) ,ed è composta da:

un ingresso soggiorno	=	mq 32.00 netti interni
una cucina e ripostiglio.....	=	mq 12.00 netti interni
un bagno.....	=	mq 6.00 netti interni
due camere da letto	16.00+16.00 =	mq 32.00 netti interni
una cameretta studio.....	=	mq 5.00 netti interni
pertico esterno.....	=	mq 18.00 netti

Il piano di calpestio è isolato da un vespaio. Il soffitto è costituito da un solaio piano in latero-cemento che porta il tetto a due falde, coperto con tegole in cotto.

L'ingresso è protetto da un piccolo portico frontale, in piano.

Le finestre sono normali in legno con serrande avvolgibili in plastica, portone in alluminio e vetro, pavimenti in maiolica monocottura, finiture interne ad intonaco e tinteggiatura.

Gli impianti elettrico e idrico sono allacciati alle reti infrastrutturali pubbliche, la rete fognaria è collegata ad una fossa a tenuta.

Il magazzino adibito anche a rimessa è costruito in adiacenza al confine, sul lato lungo, in muratura di blocchetti di tufo e solaio in latero-cemento, con unica pendenza, manto di copertura in tegole di cotto.

E' costituito da un unico vano di circa 40 mq con porta di accesso in ferro, e una porticina laterale. Pavimento in "battuto" di cemento, intonacato e tinteggiato all'esterno, e "rustico" all'interno.

Vi sono poi in adiacenza a codesto magazzino una serie di manufatti precari costruiti con diversi materiali, che costituiscono ulteriori depositi ripostigli e recinti in rete metallica per ricoveri di animali domestici.

ALLEGATO 9 **ALLEGATO 10 docum. fotografica**

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

- 9) **Quesito:** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Risposta: si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale: da tale verifica risulta che:

vi è piena corrispondenza per quanto riguarda il fabbricato principale (abitazione), mentre per quanto riguarda il magazzino, questo risulta ampliato rispetto a quanto autorizzato e accatastato. Anche i manufatti precari sopra descritti non sono conformi, ma praticamente insignificanti e da rimuovere.

Il tutto rappresentato nell'elaborato grafico ,allegato 11, dove viene sovrapposto lo stato censito e autorizzato con lo stato di fatto (tratteggiato in rosso).

ALLEGATO 11

10) Quesito: *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.*

Risposta: per quanto riguarda il fabbricato l'identificativo catastale include interamente porzioni pignorate, non necessitando pertanto di frazionamenti o operazioni di identificazione più precise.

11) Quesito: *precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

Risposta: l'immobile staggito è derivante dalla situazione desumibile dall'impianto meccanografico del 11.10.1990.

12) Quesito: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.*

Risposta: Le parti difformi dall'attuale accatastamento, come sopra sommariamente descritte e graficamente riportate nell'allegato 11 riguardano solamente il magazzino e risultano abusive. Per la loro regolarizzazione, prima di poter eseguire eventuali variazioni catastali, occorre acquisire l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' in sanatoria.

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

Risposta: l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale dell'area in oggetto, è agricola in quanto ricade in Zona E – sottozona E2 (zone agricole sotto i 650mt) secondo l'art. 19 delle NTA sottostare ai dettami della L.R. n38/99 e ss.mm.ii. **ALLEGATO 1**



14) QUESITO: *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.*

Risposta: l'opera è stata costruita abusivamente ed ha però ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) n.53 del 02.03.1995.(sia del fabbricato principale, sia dell'annesso magazzino). Tale Concessione in sanatoria comportava automaticamente anche il rilascio del Certificato di abitabilità o agibilità in base all'art.35 c.19 della L.47/85. Questo non è stato mai rilasciato.

Da quanto sopra descritto nella risposta al quesito n.9 , il magazzino risulta non conforme rispetto alla detta Concessione in Sanatoria in quanto risulta ampliato (modificato in pianta e in altezza) senza alcun titolo abilitativo come da comunicazione trasmessa dal ufficio tecnico comunale.

C'è peraltro una ulteriore difformità nella abitazione, dove sul tetto originariamente piano è stata riportata una copertura a tetto a due falde spioventi. Questa però non è da intendersi come vero e proprio abuso, ma come un opera di manutenzione straordinaria eseguita senza titolo abilitativo. Essa si può sanare presentando al comune una richiesta di accertamento di conformità corredata poi dagli opportuni documenti progettuali per quel che riguarda la staticità del fabbricato. **ALLEGATO13**

15) Quesito: *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'art. 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.*

Risposta: Il documento che autorizza il manufatto è una Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/85) CES n.53 del 02.03.1995 rilasciata a nome dell'allora proprietario originale

16) Quesito: *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.*

Risposta: in seguito a opportune verifiche effettuate presso i competenti uffici, è stato accertato che il compendio pignorato sito in Ronciglione loc. Campo Maggiore in via delle non è gravata da alcuno dei sopraelencati pesi e che il diritto sul bene pignorato è di piena proprietà.

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



Risposta: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è quello medio per un'abitazione con caratteristiche simili e può essere quantificato in una cifra pari a €. 2500,00 annui, variabili in dipendenza dell'utilizzazione.

18) **Quesito:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Risposta: il sottoscritto esclude la possibilità di poter vendere il bene in più lotti.

19) **Quesito:** dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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.

Risposta: il compendio immobiliare, distinta al C.F. al Foglio 35 particelle 90 con annesso ente urbano censito in CT al Foglio 35 particelle 90, risulta essere pignorato nella sua interezza e non divisibile in natura.

20) **Quesito:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Risposta: l'immobile è occupato senza alcun titolo dal Sig. (omissis). Come riportato nell'ALLEGATO 7 sopra menzionato

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

Risposta: il valore locativo dell'immobile può ritenersi congruo in 500 Euro/mese.

22) **Quesito:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione



del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta: l'immobile non è occupato da coniuge o ex coniuge del debitore.

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

Risposta: il bene pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

- 24) **Quesito:** determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato, l'esperto proceda 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.

Risposta: si illustra di seguito la determinazione del valore dell'immobile, con il conteggio della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore al metro quadrato:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie commerciale abitazione mq. $106.00 \cdot 100\% = \dots\dots\dots$	mq. 106.00;
Superficie commerciale magazzino mq. $40.00 \cdot 50\% = \dots\dots\dots$	mq. 20.00;
Superficie commerciale portico mq. $18.00 \cdot 50\% = \dots\dots\dots$	mq. 9.00;
Totale superficie commerciale = $\dots\dots\dots$	mq. 135.00

CALCOLO DEL VALORE AL LORDO DELLE CORREZIONI

Valore attribuito per metro quadrato: € 1200 €/mq;

Valore dell'immobile: mq. 135.00 * € 1200/mq. = € 162000,00;

In lettere euro centosessantaduemila/00.

Nell'attribuzione del valore al metro quadrato sono state considerate:

- le opportune riduzioni riguardanti la sistemazione a livello urbanistico dell'immobile;
- Opportuna maggiorazione per tener conto del terreno circostante.

- 25) **Quesito:** 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Risposta: il criterio di stima adottato ai fini della determinazione del valore del bene è quello comparativo con immobili analoghi. A tale scopo sono state consultate le seguenti fonti:



banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, mediante consultazione dei dati accessibili sui siti dedicati, indagini di mercato supportate da professionisti e tecnici del settore. Sono state operate pertanto le opportune valutazioni sul prezzo di stima in considerazione delle attuali condizioni e dell'immobile.

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

Risposta: considerato il periodo negativo per quanto riguarda il mercato immobiliare e l'ubicazione in zona agricola, la indipendenza della proprietà e la buona conservazione globale, a giudizio del sottoscritto, ci sono sufficienti prospettive di utile collocamento del bene sul mercato.

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

Risposta: non esiste contratto di locazione

28) **Quesito:** *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento.*

Risposta: con la presente viene fornito quanto richiesto nei termini suddetti.

29) **Quesito:** *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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.*

Risposta: si provvederà all'invio a mezzo p.e.c., entro i termini e le modalità stabilite, copia dell'elaborato e dei relativi allegati ai creditori precedenti ed intervenuti e al custode. Al debitore sarà inviata l'intera documentazione tramite raccomandata A/R.

30) **Quesito:** *depositi almeno 10 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 del 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.*

Risposta: si provvederà a depositare entro i termini e le modalità stabilite l'elaborato peritale integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico), completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in modalità telematica P.C.T. sia in forma cartacea.



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

Risposta: il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per il giorno 05/03/2020, al fine di rendere eventuali chiarimenti riguardo al proprio incarico.

32) **Quesito:** *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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.*

Risposta: è stato predisposto un estratto 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.

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

Risposta: si allega alla relazione documentazione fotografica comprendente rilievi interni ed esterni del compendio pignorato (allegato 10).

34) **Quesito:** *provveda a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento.*

Risposta: si allega su apposito foglio a parte e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali **ALLEGATO 14.**

35) **Quesito:** *alleggi alla relazione:*

a) *planimetria del bene;*

b) *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 e iscrizioni);*



f) copia atto di provenienza;

g) quadro sinottico in triplice copia;

h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Risposta: Si allega alla relazione:

- ALLEGATO 1 Relazione notarile
- ALLEGATO 2 Visura catastale
- ALLEGATO 3 Visura storica per immobile
- ALLEGATO 4 Elenco iscrizioni e trascrizioni
- ALLEGATO 5 Mappa catastale ed estratto planimetrico
- ALLEGATO 6 Certificato di residenza
- ALLEGATO 7 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 8 Ortofoto per individuazione accesso
- ALLEGATO 9 Piante stato di fatto
- ALLEGATO 10 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 11 Sovrapposto accatastamento –stato attuale
- ALLEGATO 12 Stralcio PRG
- ALLEGATO 13 Concessione Edilizia in Sanatoria e relativo elaborato grafico
- ALLEGATO 14 Quadro sinottico

Acquapendente, li 30 gennaio 2020

Il C.T.U.
Ing. Pietro Giorgio Marziali



