

## TRIBUNALE DI VITERBO

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n. 202/2015

Unicredit Bank S.p.A. c/ [REDACTED]

**GIUDICE:** Dott.ssa Chiara Serafini

**CUSTODE:** Avv. Claudia Ferroni

**C.T.U.:** Arch. Elisabetta Perugi

### PREMESSA

Alla sottoscritta, arch. Elisabetta Perugi, con studio in Viterbo, via G. Pergolesi n. 5 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con il n. 352, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare relativa ai beni pignorati siti a Vasanello (VT) in Via Silvio Pellico n. 8, catastalmente individuati al Foglio 17 particella n. 1096 sub 4 e sub 5, previo giuramento di rito, il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;*
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle*

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

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

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

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

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

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

*pignoramento;*

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

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

**14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

**15)** verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

**19) dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso

contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione 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;

**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 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

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

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

*25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://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;*

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

## **PREMESSA**

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 13 aprile 2016, alla presenza della Custode Avv. Claudia Ferroni. In tale data non era presente l'esecutato e l'immobile è stato visionato alla presenza della signora [REDACTED] provvista di delega.

Come riportato sul verbale di accesso con dichiarazione effettuata da [REDACTED] l'immobile è utilizzato saltuariamente dall'esecutato in maggior misura come deposito di materiale. La delegata all'apertura ha inoltre dichiarato che all'epoca dell'accesso in tale unità immobiliare era residente il proprio figlio [REDACTED] che comunque dimorava altrove.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 1 - Verifica documenti in atti**

La sottoscritta CTU, dopo aver controllato la documentazione in atti relativa al pignoramento, fornita sotto forma di certificato Notarile, può affermare che questa è completa in ogni sua parte.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - Controllo visure catastali**

I dati catastali dell'immobile secondo visura aggiornata, sono corretti e coincidenti con quelli del pignoramento e sono idonei ai fini della corretta identificazione del bene.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Viterbo nel comune di Vasanello con i seguenti dati:

Foglio 17, particella n. 1096, sub 5, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale di € 232,41;

Foglio 17, particella n. 1096, sub 4, categoria C/6, Classe 3, consistenza 31 mq, rendita catastale € 32,02.

**Il bene pignorato è intestato interamente come bene personale all'esecutato.**

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 3 - Verifica atti iscritti e trascritti**

- a) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] - Notaio Dott. Gian Vittore Di Fazio di Roma del 16 luglio 2008 Repertorio n. 95007/8920 trascritto a Viterbo in data 25 luglio 2008 al n. 9482 Registro Particolare e n. 13299 Registro Generale;
- b) Denuncia di Successione di [REDACTED] nato a Vasanello il 20 ottobre 1935 e morto il 17 maggio 2002 n. 3 e volume 1187, registrata a Viterbo il data 25/08/2004 Registro Particolare n. 10853 e Registro Generale n. 14714 con lascito di  $\frac{1}{2}$  a favore di [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  a favore dei figli [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- c) Denuncia di successione di [REDACTED] nata a Cisterna di Latina il 19 aprile 1934 e mort ail 30 settembre 2007 n. 47/1344 volume 8 Registro Particolare n. 3086 e Registro Generale n. 4230 trascritta a Viterbo il giorno 11 aprile 2008;
- d) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED] - Notaio Cesare Kechler Ferrari di Vignanello in data 13 dicembre 1989 repertorio n. 13434, trascritto a Viterbo in data 12 gennaio 1990 Registro Particolare n. 591 e Registro Generale n. 674.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricadenti sull'immobile censito nel Comune di Caprarola Foglio 27 particella 203 sub 1**

**ISCRIZIONI**

- 1) Nota di iscrizione del 15/03/200  
Registro Generale 3517 – Registro Particolare 544  
Pubblico ufficiale Fortini Fabrizio – Repertorio 21598 del 14/03/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Comunicazione n. 2311 del 07/11/ 2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29 luglio 2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 10/11/2008 (Art. 13, Comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)
- 2) Nota di iscrizione del 25/07/2008  
Registro Particolare 2582 – Registro Generale 13300  
Pubblico Ufficiale Di Fazio Gian Vittore - Repertorio 95008/8921 del 16/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore di Banca per la Casa Spa

**TRASCRIZIONI**

- 1) Nota di trascrizione del 12/01/1990  
Registro Generale 674 – Registro Particolare 544  
Pubblico ufficiale NOTAIO Kechler Ferrari Cesare sede Vignanello  
Repertorio 13434 del 13/12/1989  
A carico di Meloni Alvaro e Nicchiotti Rossana;
- 2) Nota di trascrizione del 25/08/2004  
Registro Generale n. 4230 – Registro Particolare n. 3086  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 47/1344 del 11/04/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
A carico di [REDACTED]  
[REDACTED]
- 4) Nota di trascrizione del 11/03/2009  
Registro Generale n. 14714 – Registro Particolare n. 10853  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 3/1187 del 15/11/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
A carico di [REDACTED]  
[REDACTED];
- 5) Nota di trascrizione del 25/07/2008  
Registro Generale 13299 – Registro Particolare 7178  
Pubblico ufficiale NOTAIO Di Fazio Gian Vittore sede Roma

Repertorio 95007/8920 del 16/07/2008

A carico di Ciranna Pietro;

- 6) Nota di trascrizione del 28/07/2015  
Registro Generale n. 9453 – Registro Particolare n. 7178  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n. 1145 del 20/07/2015  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A carico [REDACTED].

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5 – Acquisizione mappe censuarie**

Sono state acquisite presso i competenti uffici e allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali (allegato n. 2)
- Estratto Mappa (allegato n. 1)

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 6 - Atto di matrimonio eseguiti o certificato di stato libero**

Non è stato possibile reperire certificati, all'atto dell'acquisto degli immobili pignorati l'esecutato risultava essere divorziato.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7 – Descrizione immobile pignorato**

Il giorno 13 aprile 2016 la sottoscritta CTU, alla presenza della Custode Dott.ssa Claudia Ferroni, ha effettuato l'accesso all'immobile, giorno fissato con comunicazione alle parti interessate dalla Custode.

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un piccolo edificio a cui si accede per mezzo di una scala esterna e di un garage esterno indipendente. L'ingresso all'immobile avviene da via Silvio Pellico n. 8. La palazzina in totale è composta da due piani fuori terra sul fronte principale e un piano seminterrato, sul fronte posteriore.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate ma non tinteggiate con infissi esterni in alluminio dotati di avvolgibili e nel complesso lo stato di mantenimento esterno della palazzina è buono.

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in soggiorno, cucina, due camere oltre bagno e disimpegno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pavimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa ed è presente uno split inverter per aria condizionata (sulla facciata è visibile l'unità esterna). L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefono e televisione. Nel complesso lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono, necessiterebbe solo di una lieve manutenzione ordinaria (tinteggiatura interna di alcune stanze). L'altezza interna è ml 2,95. Completa la proprietà un locale garage al piano seminterrato con accesso esterno posto al civico n. 25. Il locale è voltato, ha una altezza alla chiave di volta di 3,20 ml a cui si accede per mezzo di una porta metallica. Lo stato di mantenimento interno è discreto.

La superficie lorda degli immobili è la seguente:

Appartamento	mq 78,50
Garage	mq 31,00

I confini attuali sono con Via Silvio Pellico su tre lati, altra proprietà adiacente.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8 – Conformità attuale bene con pignoramento.**

I dati attuali, dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e ne permettono l'esatta individuazione.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9 – Corrispondenza descrizione del cespite nel titolo di provenienza con quella catastale e con lo stato attuale dei luoghi.**

Le planimetrie catastali indicano il Foglio 17 particella n. 877 sub 4 e sub 5 che per riallineamento delle mappe sono stati soppressi e hanno dato origine alla particella n. 1096 sub 4 e sub 5 corrispondenti ai beni pignorati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10 – Segnalazione porzioni aliene, comuni o non pignorate.**

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

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11 – Precisazione su eventuali cessioni diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolata da pignoramento.**

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12 – Variazioni e aggiornamento catastale.**

Gli immobili risultano regolarmente censiti con planimetrie catastali aggiornate.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13 – Utilizzazione strumento urbanistico.**

Gli immobili sono a destinazione residenziale e garage.

Urbanisticamente l'edificio ricade in Zona "PRATICARE" B1 – RESIDENZIALE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO secondo il vigente Piano Regolatore.

La zona è caratterizzata dai seguenti dati:

Indice di edificabilità territoriale: mc/mq 1,50

Indice di edificabilità fondiaria: mc/mq 1,80

Altezza massima: 9,50 ml

Distacchi da edifici: rapporto altezza 1/1 – minimo assoluto 5,25 ml o anche in adiacenza

Distacchi dai confini: rapporto altezza 1/1 – minimo assoluto 5,25 ml o anche in adiacenza

Norme particolari: prima dell'approvazione dello strumento attuativo obbligatorio sono ammessi solamente interventi di risanamento igienico e consolidamento. Sono altresì permessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia

che riguardano esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Per la definizione degli interventi di "manutenzione ordinaria", "straordinaria" e "ristrutturazione edilizia" vale quanto espresso ai punti a), b) e c) della legge 05/08/1978 n. 457. Le aree libere e quelle derivanti da eventuali demolizioni di edifici fatiscenti dovranno essere utilizzate per spazi pubblici, verdi o pavimentati per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. n. 1404/68.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14 - Conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni amministrative, agibilità.**

In seguito al sopralluogo effettuato la sottoscritta può affermare che l'immobile è situato in zona B1 di PRG ed è conforme ai titoli edilizi rilasciati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 15 - Istanze di condono**

Non sono presenti istanze di condono.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16 - Gravami derivanti da censo, livello o uso civico**

Nessuno.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17 - Spese fisse**

Non è presente condominio e attualmente non sono previste spese di manutenzione e gestione.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 18 - Costituzione di lotti separati**

E' possibile procedere alla vendita in lotti separati perché i beni sono distinti e catastalmente differenziati.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 19 - Quota del pignoramento, divisibilità in natura.**

Gli immobili non sono pignorati pro quota essendo intestati totalmente all'esecutato.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 20 - Stato dell'immobile e acquisizione titolo legittimante possesso o detenzione.**

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero senza mobili, con del materiale depositato e utilizzato dal proprietario saltuariamente così come il garage anche questo utilizzato come deposito dall'esecutato. Nell'abitazione risultava avere la residenza il signor Bracci Gianluca che comunque dimorava altrove. Non sono presenti contratti di locazione.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 21 - Valore locativo del bene pignorato se non occupato dal debitore.**

Il valore locativo dei beni pignorati è stato dedotto attraverso indagini effettuate in loco e con l'ausilio dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo relativo al secondo semestre 2016. Nel Comune di Vasanello il valore delle locazioni è attualmente stazionario.

Il canone di locazione annuo per l'appartamento è presumibilmente di € 4.200,00 (quattromiladuecento/00 euro) mentre per il garage di € 600,00 (seicento/00).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 22 – Provvedimento di assegnazione in caso di immobile occupato da coniuge separato e ex-coniuge.**

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 23 – Indicazione di vincoli, oneri condominiali, esistenza di diritti demaniali o usi civici con eventuali oneri di affrancazione.**

L'immobile pignorato è privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 21 e 25 – Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del metodo di stima.**

Nel determinare il valore venale al comune commercio, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è tenuto conto non solo della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che sono stati recente oggetto di scambio e di cui sono noti i prezzi di vendita, ma sono stati valutati anche parametri diversi, trasformazione, la redditività netta prodotta o producibile dai beni, gli incrementi/decrementi insediativi del contesto urbano, eventuali costi addizionali, quantificabili con procedimenti sintetici ed analitici. Sono stati anche considerati i valori di vendita indicati dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e con indagine diretta attraverso agenzie immobiliari del luogo. L'unità di misura adottata è il mq e il parametro di valutazione la superficie lorda.

**STIMA**

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, relative alle verifiche dimensionali, allo stato di conservazione, alla conformità nella consistenza e nelle destinazioni d'uso, al godimento reale dei beni, portano ad esprimere la seguente valutazione complessiva ottenuta mediante criterio di stima sintetico, riguardante le unità immobiliari in oggetto:

**il valore dei beni nel loro complesso è pari ad euro 62.000,00 (euro sessantaduemila/00).**

**Immobile sito nel Comune di Vasanello al Foglio 17 part. 1096  
sub 5**

**Composto da appartamento piano primo** € 62.000,00

**Immobile sito nel Comune di Vasanello al Foglio 17 part. 1096**

**sub 4**

**garage** € 13.000,00

**RISPOSTA AL QUESITO N. 26 - In caso di locazione segnalazione inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c. considerandolo libero se sussiste tale ipotesi.**

L'immobile attualmente non risulta concesso in locazione.

Viterbo, 15 ottobre 2017

IL CTU  
Arch. Elisabetta Perugi

