

ALLEGATO N° 13

RELAZIONE VERSIONE PRIVACY



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 188/2017

Promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI	10
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	11



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 188/2017, promossa da Monte dei Paschi di Siena spa nei confronti di -----, in sostituzione del geom-----.

Il giorno 12 giugno 2018 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai 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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d' ufficio;*
2. *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
3. *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
4. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
5. *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova,*



- in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
 - 7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
 - 8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati 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 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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
 - 10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se*



- gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
 - 12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
 - 13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*
 - 15. verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell' 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 dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 - 16. verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia 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 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 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;
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; 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
25. *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione 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. *indichi quale 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 120 dal giuramento;
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 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;
31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



33. *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone 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. *allegghi alla relazione:*
- a. *la planimetria del bene,*
 - b. *la visura catastale attuale,*
 - c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
 - d. *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante,*
 - e. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
 - f. *copia atto di provenienza*
 - g. *quadro sinottico triplice copia*
 - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ha provveduto a contattare il custode nominato, Dott. Stefano Iovenitti, al fine di fissare una data per l'accesso all'immobile oggetto della procedura ,ed ha concordato con lo stesso il giorno 2 agosto 2018 ore 16.00 per il sopralluogo.



In tale data è stato dunque eseguito l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del debitore esecutato. Durante l'incontro è stato svolto un rilievo metrico e fotografico dei vari ambienti interni dell'immobile e dell'area esterna.

La sottoscritta si è inoltre recata più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate, e presso gli uffici del comune di Ischia di Castro, per acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatole.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, che consiste nell'estratto di mappa del catasto e nella relazione notarile ventennale, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitranò, notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tale documentazione è risultata completa.

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate e storiche dell'immobile pignorato, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente a:

unità immobiliare sita in comune di Ischia di Castro (VT), piano terra, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 38 p.IIIa



341, cat. D/1, rendita Euro 1.536,00, e relativa area di pertinenza distinta al catasto terreni al Foglio 38, p.lla 341, Ente Urbano, superficie 1.295 mq.

Da tali visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 2), risulta la correttezza dei dati indicati nell'atto del pignoramento.

QUESITO N. 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.

Si è presa visione del certificato notarile presente in atti; è stata, inoltre, eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e sono stati verificati gli atti relativi all'immobile pignorato iscritti e trascritti fino all'atto di divisione del notaio Orazio Mariani del 18/09/1963 che costituisce il primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, e che si rimette in allegato alla presente relazione (allegato 3).

Si riportano a seguire i vari passaggi di proprietà e le variazioni catastali relative al bene pignorato.

Il fabbricato di categoria D/1 distinto al catasto fabbricati al foglio 38, p.lla 341 e l'area di pertinenza (ente urbano) distinta al foglio 38, p.lla 341 del catasto terreni derivano dalla particella 341 del f. 38 del catasto terreni, a sua volta derivante dalla p.lla 167 del f. 38 del catasto terreni.

L'originaria particella 167 di 13.800 mq (all'impianto meccanografico del 01/10/1971) è stata oggetto del frazionamento in atti dal 18/01/1989 (n. 592.F01/1987), con il quale è stata anche variata la particella 227, ed ha assunto consistenza di 13190 mq; successivamente, con il tipo mappale del 27/06/2002 protocollo n. 67824 in atti dal 27/06/2002, la particella 167 è stata soppressa e sono state generate la p.lla 340 di superficie 12965 mq e la p.lla 341 Ente Urbano di superficie 225 mq.



In data 08/07/2002 protocollo n. 104981 (costituzione n. 1321.1/2002) è stata costituita la particella 341 del catasto fabbricati, categoria D/1 parificata alla D/10.

Con il successivo tipo mappale del 03/12/2009, protocollo n. VT0169601 (in atti dal 03/12/2009 presentato il 13/11/2009) è stata soppressa la p.lla 340; la p.lla 341 Ente Urbano ha assunto consistenza 1905 mq; sono state inoltre generate, variate e/o sopresse altre particelle.

Con il frazionamento del 20/12/2010 protocollo n. VT0215684 in atti dal 20/12/2010, la p.lla 341 Ente Urbano ha assunto consistenza 1295 mq.

Attualmente la 341 del catasto fabbricati e la 341 Ente Urbano risultano graffate.

La p.lla 341 del catasto fabbricati ha inoltre subito la Variazione di toponomastica del 18/01/2016 protocollo n. VT0004234-variazione toponomastica d'ufficio (strada provinciale Lamone n. 6 piano: T lotto: RR); e la variazione di toponomastica del 23/08/2016 protocollo n. VT0077240 – variazione derivante da aggiornamento ansc (strada provinciale 47 Lamone n. 6 piano: T lotto: RR).

Lo storico dell'estratto di mappa allegato alla presente relazione (allegato 2) mostra graficamente i vari passaggi dalla particella originaria 167 alla attuale particella 341 costituita dal fabbricato con graffata l'area di pertinenza esterna.

All'esecutata il terreno di cui al f. 38, p.lla 167 è pervenuto in virtù di ATTO DI DONAZIONE del 12/10/1999 a rogito notaio Luciano D'Alessandro rep. 329690, registrato a Viterbo il 22/10/1999, dal sig. ----- (atto di provenienza che si rimette in allegato – allegato 4)

Al sig. ----- l'immobile è pervenuto in virtù dell'ATTO DI DIVISIONE del 18/09/1963, notaio Orazio Mariani, rep. 2369, trascritto a Viterbo il 07/10/1963 ai nn. 6186/5259, con il quale veniva a cessare la comunione con ----- creatasi in dipendenza della successione a ----- (dichiarazione di successione uff. registro di Valentano numero 16 volume 69 trascritta il 23/07/1958 ai nn. 3909/3113).

L'accettazione dell'eredità non risulta trascritta.

Per i beni pignorati si segnalano:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL 17/12/2002 notaio Luigi D'Alessandro rep. 403842, trascritto a Viterbo il 16/01/2003 ai nn. 1100/980 a favore di -----
- CONVENZIONE EDILIZIA DEL 05/10/2010 notaio Luigi D'Alessandro rep. 485734 trascritto il 21/10/2010 ai nn. 17553/11599 a favore di -----



- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE DEL 22/02/2011 notaio Luigi D'Alessandro rep. 486805 trascritto il 28/02/2011 ai nn. 2999/2001 a favore -----.

QUESITO N. 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).

Il bene pignorato risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 31/12/2003 nn.23036/3209-Pubblico ufficiale D'Alessandro Luciano rep.422285/27741 del 22/12/2003. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento. A favore di -----
- Trascrizione del 04/12/2009 nn. 20151/14017. Verbale di pignoramento immobili del 23/07/2009. Ufficiale Giudiziario di Montefiascone rep. 309. A favore di -----
- Iscrizione del 25/102/2016 nn.2441/296 ipoteca conc. amministrativa / riscossione dervante da atto del 23/02/2016 emesso da Equitalia Sud spa -----
- Iscrizione del 27/05/2016 nn. 7608/1030 ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da atto del 27/05/2016 emesso da Equitalia Sud spa -----
- Trascrizione del 23/06/2017 nn. 8662/6393. Verbale di pignoramento imobii del 06/06/2017. Ufficiale Giudiziario di Viterbo rep. 925 a favore di -----

L'ispezione ipotecaria è riportata all'allegato n. 5

QUESITO N. 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.

E' stato visionato l'estratto di mappa presente in atti; il certificato di destinazione urbanistica non è necessario per il bene oggetto della procedura, vista l'estensione dell'area pertinenziale, è stato tuttavia richiesto e rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Ischia di Castro ed è rimesso in allegato (allegato 12).



QUESITO N. 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).

Sono stati consultati i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutata ed è stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta quanto segue:

L'estratto dell'atto di matrimonio, i certificati di residenza e dello stato di famiglia sono riportati in allegato alla presente relazione (allegato 6).

QUESITO N. 7

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

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Ischia di Castro (VT) in località "Prataccio", strada provinciale Lamone, ed è distinto alla particella 341 del foglio 38 del catasto fabbricati (l'edificio) e alla particella 341 del foglio 38 del catasto terreni (l'area esterna di pertinenza).

E' costituito da un edificio che si sviluppa su un unico livello al piano terra, adibito ad agriturismo. L'immobile è suddiviso in otto camere da letto, ciascuna dotata di servizio igienico. Tutte le camere hanno accesso indipendente dall'esterno. La superficie complessiva delle camere, comprensiva del servizio igienico, è di circa 17 mq; fanno eccezione le due camere poste sul lato nord aventi superficie complessiva (sempre comprensiva di servizio igienico) di circa 25 mq.

L'edificio, realizzato in muratura, esternamente risulta intonacato e tinteggiato di colore giallo. Sui prospetti nord ed est sono presenti due porticati costituiti da pilastri rivestiti in mattoncini e copertura in elementi lignei. Internamente, le camere presentano pareti tinteggiate di bianco; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei



bagni. L'impianto elettrico risulta funzionante; l'impianto termico è costituito da terminali in elementi di alluminio alimentati da una caldaia posta in un locale centrale termica ricavato in adiacenza al lato sud del fabbricato. Complessivamente l'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione.

L'area esterna che circonda il fabbricato è costituita da un giardino con vialetti ed aiuole e da una piscina di dimensioni lorde 12,50 x 6,50 metri e profondità minima di 1,55 metri e massima di 1,65 metri. La piscina è rivestita in piastelle di ceramica smaltata e circondata da un marciapiedi sempre in piastrelle ceramiche.

Il compendio, inserito all'interno di un'area lottizzata, confina con le particelle catastali 473, 429, 477 e 475 del foglio 38.

Si rimanda all'allegato 7 – Documentazione fotografica per ulteriori approfondimenti.

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;



Il titolo di provenienza è precedente al frazionamento che ha condotto alle attuali particelle oggetto di pignoramento; più precisamente, esso è relativo alla particella 167 del foglio 38, la quale è stata successivamente frazionata fino ad arrivare alla particella 341 ente urbano e alla particella 341 del catasto fabbricati, particelle queste oggetto di procedura. Pertanto, non si può individuare un'esatta corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, poiché nell'atto di provenienza viene descritto un terreno di più ampie dimensioni rispetto a quello pignorato.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la descrizione desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, si evidenzia che la piscina e l'area esterna al fabbricato, seppur indicate nell'estratto di mappa, non risultano riportate nella scheda catastale. Da ciò ne consegue, oltre ad una incompleta graficizzazione, anche una errata valutazione della rendita associata.

QUESITO N. 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;

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

QUESITO N. 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica 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;

L'immobile non ricade nell'ipotesi di cui al presente quesito.

QUESITO N. 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;



Come già indicato in risposta al quesito n. 9, la piscina e l'area esterna al fabbricato, seppur indicate nell'estratto di mappa, non risultano riportate nella scheda catastale. Da ciò ne consegue, oltre ad una incompleta graficizzazione, anche una errata valutazione della rendita associata.

Per il necessario aggiornamento catastale verrà presentata specifica richiesta al Giudice.

QUESITO N. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In base al vigente P.R.G. (Variante al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 01/07/2008) i beni oggetto di procedura ricadono in Zona T – Turistico Alberghiera, soggetta ad obbligo di strumento urbanistico attuativo. La zona T comprende aree per l'edificazione residenziale, alberghiera e relativi servizi ed attrezzature ed aree per la viabilità e per parcheggi. L'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,25 mc/mq; indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non può superare 0,50 mc/mq; l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%.

L'area di cui al foglio 38 p.lla 341 è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/1923.

In relazione al piano di Assetto Idrogeologico l'area ricade in zona Dominio geomorfologico ed idraulico/forestale.

Per il comprensorio è stato approvato il Piano di Lottizzazione (strumento urbanistico attuativo) zona T1 Insediamento Turistico in località Prataccio (allegato 10), che per l'immobile oggetto di procedura prevede destinazione d'uso turistico-alberghiero.

QUESITO N. 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;



L'attuale immobile ad uso agriturismo è stato realizzato in base alla originaria concessione edilizia n. 5/1972 rilasciata dal Comune di Ischia di Castro in data 22/05/1972 per la realizzazione di una stalla per bovini.

Successivamente, in data 21/12/1999 protocollo n. 5868, è stata presentata la domanda per "Cambio di destinazione d'uso e variante prospettica per la realizzazione di un agriturismo" che è stata autorizzata dal Comune di Ischia di Castro con la concessione edilizia n. 4/2001.

In data 27 gennaio 2003 è stata poi rilasciata la "Concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 13 l.47/85" per la realizzazione della piscina sul terreno circostante l'agriturismo censito in catasto al foglio 38 particella 167 (Concessione edilizia n. 3/2003).

I beni pignorati risultano dunque conformi alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative.

Non è stato reperito presso gli uffici comunali il certificato di agibilità (come da email inviata dall'ufficio tecnico del comune di Ischia di Castro – vedi allegato 8).

Le concessioni rilasciate relative agli immobili sono riportate in allegato alla presente relazione (allegato 8).

Si fa presente che in data 20/05/1998, repertorio n. 9649 raccolta n. 5716, è stato stipulato un atto d'obbligo edilizio (registrato a Viterbo in data 01/06/1998) con il quale l'allora proprietario, sig. -----, ha vincolato l'intera cubatura del terreno della superficie complessiva di 13.800 mq distinto al catasto al foglio n. 38, particella n. 167 (che a seguito di frazionamento ha originato la particella 341 oggetto di pignoramento) per la costruzione sul terreno di proprietà ----- foglio n. 38, p.lla n. 283 di un'abitazione con relativi annessi, come richiesto dal Comune di Ischia di Castro con il rilascio della concessione edilizia per la suddetta abitazione. L'atto d'obbligo è riportato in allegato alla presente relazione (allegato 9).

QUESITO N. 15

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



della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risulta presentata un'istanza di condono per la piscina interrata realizzata sul terreno f. 38 particella 341 ente urbano, la quale è stata accolta con il rilascio in data 27 gennaio 2003 della "Concessione edilizia in sanatoria di cui all'art. 13 l.47/85 per aver realizzato una piscina su terreno sito in Ischia di Castro località Prataccio censito in Catasto al foglio 38 particella 167" (Concessione edilizia n. 3/2003 vedi allegato 8).

QUESITO N. 16

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Il quesito non interessa l'immobile in esame che non è inserito in un condominio.

QUESITO 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;

Il bene pignorato può essere venduto in un UNICO LOTTO.



QUESITO 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 congruagli 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;

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 20

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;

L'immobile è utilizzato come agriturismo e al momento del sopralluogo non è risultato occupato da ospiti.

Per esso risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il contratto di locazione n. 7522 serie 3T stipulato e registrato il 22/09/2016. Trattasi di un contratto T1 - Affitto di fondo rustico, con il quale -----, esecutata, concede al sig. -----, per lo svolgimento di attività agricola, un fondo rustico comprendente, oltre all'immobile oggetto di procedura, altri terreni.

Il contratto (riportato all'allegato 11 della presente relazione) prevede un canone annuo unico di euro 1.000,00 ed una durata di anni 15, con decorrenza dal 26 febbraio 2016 al 26 febbraio 2031.

L'art. 2 del contratto stabilisce che nell'affitto è compreso anche il godimento di alcuni fabbricati rurali tra cui il fabbricato categoria D/1 ed accessori nel comune di Ischia di Castro, folgio 38 particella 341, oggetto di procedura.



QUESITO 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.

Il bene, in categoria catastale D1 assimilabile in D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) risulta occupato da soggetto diverso dal debitore, il quale, avendo i requisiti previsti dall'art. 8 della legge regionale 10 novembre 1997 n. 36 (Norme in materia di agriturismo), lo utilizza per lo svolgimento di attività agrituristica in base all'autorizzazione rilasciata dal comune di Ischia di Castro in data 12/06/2002 (autorizzazione all'esercizio di attività agrituristiche n. 06/2002).

La condizione essenziale affinché possa svolgersi attività agrituristica è che essa sia in rapporto di connessione con l'attività agricola, la quale deve essere principale rispetto a quella agrituristica. Ciò è attualmente normato dalla Legge Regione Lazio n. 14/2006 (Norme in materia di multifunzionalità, agriturismo e turismo locale) e dal "Regolamento delle attività agrituristiche ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 14/2006".

Premesso quanto sopra, la locazione del bene come agriturismo può essere consentita solo se il locatario è un imprenditore agricolo e dimostra di avere i requisiti previsti dalle leggi sopra riportate.

Va tuttavia precisato che il bene è inserito all'interno del piano di lottizzazione "zona T1 Insediamento Turistico in Località Prataccio" il quale prevede la destinazione d'uso turistico-alberghiera.

Pertanto può essere consentita la locazione del bene come albergo o con destinazione simile in campo turistico.

Premesso quanto sopra, eseguita un'indagine di mercato presso varie agenzie on-line e consultate le banche dati dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Viterbo (riferite al secondo semestre 2017), si può stimare un canone di affitto pari a 550,00 €/mese.



QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 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;

L'immobile in esame non risulta gravato da vincoli, servitù e diritti specificati nel quesito.

QUESITI N. 24 e N. 25

- *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 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;*
- *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di*



conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il **procedimento di stima per confronto (o di mercato)** che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce “*superficie commerciale*” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di:

- 100% della superficie coperta calpestabile;
- 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm);



- 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm);
- 50% della superficie di garage;
- 40% per logge e portici;
- 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 m²);
- 10% per balconi e terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 m²;
- 50% per cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale;
- 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale.
- 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq.
- 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti ad Ischia di Castro e, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2017) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2017).

Dalle ricerche eseguite è emerso che per l'immobile in oggetto, considerando l'utilizzazione attuale come agriturismo e le potenzialità in campo turistico-alberghiero, si può prendere a riferimento il seguente valore indicato come prezzo medio:

$$1) \text{ PN 1medio} = 1100 \text{ €/m}^2$$

Partendo da tali dati, è stato espresso un giudizio in merito alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, parametrizzato mediante i coefficienti α , β , e γ definiti nel modo seguente:

Coefficiente α - caratteristiche estrinseche

Si ottiene moltiplicando quattro valori, ciascuno preso da una delle seguenti tabelle, che tengono conto delle caratteristiche del contesto in cui è situato l'immobile:

Caratteristiche ambientali	
di pregio	1,02
buone	1,01
normali	1
degradate	0,98

Prossimità ai mezzi pubblici e ai parcheggi



ottima	1,01
media	1,00
carente	0,99

Prossimita' al verde

ottima	1,01
media	1,00
carente	0,99

Prossimita' ai servizi commerciali e serv. pubblici

ottima	1,01
media	1,00
carente	0,99

Coefficiente β - condizioni dello stabile

Si ottiene moltiplicando tre valori, ciascuno preso da una delle seguenti tabelle, che tengono conto delle caratteristiche dell'edificio in cui è situato l'immobile:

Stato di conservazione

ottimo	1,02
normale	1,00
mediocre	0,95
degradato	0,9

Tipologia

lusso	1,02
signorile	1,01
civile	1,00
economico	0,98

Caratteristiche delle dotazioni comuni

elevate	1,01
normali	1,00
carente	0,99

Coefficiente γ - condizioni dell'unità immobiliare

Si ottiene moltiplicando quattro valori, ciascuno preso da una delle seguenti tabelle, che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare:

Stato di conservazione

ottimo	1,10
normale	1,00
mediocre	0,85
degradato	0,75

Qualita' delle finiture

ottima	1,03
normale	1,00
economica	0,97

Dotazioni impiantistiche



elevate 1,01
normali 1,00
carente 0,99

Piano	Ascensore	No Ascensore
attico	1,10	0,70
ultimo	1,03	0,80
intermedio	1,00	0,90
primo	0,95	1,00
terreno	0,90	0,97
seminterrato	0,85	0,85

Affaccio
pregio 1,05
ottimo 1,03
buono 1,02
normale 1,00
mediocre 0,95
degradato 0,90

I risultati della stima possono riassumersi come segue:

α caratteristiche estrinseche					Coefficienti
Caratt. ambientali	Prossimità ai mezzi pubblici e ai parcheggi	Prossimità al verde	Prossimità ai servizi commerciali e pubblici		
buone = 1,01	media = 1,00	ottima 1,01	media = 1,00		$\alpha = 1,01$
β condizioni dello stabile					
Stato di conservazione dell'edificio	Tipologia	Caratteristiche delle dotazioni comuni			
normale= 1,00	civile= 1,00	normali= 1,00			$\beta = 1,00$
γ condizioni dell' unità immobiliare					
Stato di conservazione	Qualità delle finiture	Dotazioni impiantistiche	Piano	Affaccio	
normale= 1,1	normale =1,00	normali =1,00	T =0,98	buono=1,02	$\gamma = 1,09$
$\alpha \times \beta \times \gamma =$					1,10

$$\text{Valore di stima} = PN_{medio} * \alpha * \beta * \gamma = 1100 * 1,10 = \text{€ } 1210,00$$



Il valore dell'immobile oggetto di stima, in base all'analisi comparativa, e tenendo conto di opportuni arrotondamenti, è pari a **€ 1200,00** al metro quadrato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito prendendo come riferimento il D.P.R. 138/1998.

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata
[m ²]				
1)	Residenziale lorda	178,00	100%	178,00
2)	Garage	0,00	50%	0,00
3)	Logge e portici	46,00	40%	18,40
4)	Balconi e terrazze comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	30%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	10%	0,00
5)	Balconi e terrazze non comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	15%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	5%	0,00
6)	Cantine,soffitte, annessi comun.	0,00	50%	0,00
7)	Cantine,soffitte, annessi non comun.	81,25	25%	20,30
8)	Area scoperta ad uso esclusivo	768,00		
	- parte pari o minore di 1)	25,00	10%	2,50
	- parte eccedente 1)	767,00	2%	15,34
	TOTALE			234,54

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **235,00** metri quadrati, in arrotondamento.

Considerando il prezzo parametrico al metro quadrato pari a € 1200,00 e la superficie commerciale pari a 235,00 m², si ottiene che:

l'abitazione ha un valore di mercato pari a: $1200,00 \text{ €/m}^2 \times 235,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 282.000,00$

Pertanto il prezzo a base d'asta (in arrotondamento) sarà pari ad euro 280.000,00 (duecentoottantamila/00).

QUESITO N. 26

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

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it



In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte e delle potenzialità della zona, si ritiene che l'immobile goda di una buona commerciabilità.

QUESITO N. 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.

Considerato il contratto di locazione esistente per il bene (come già descritto in risposta al precedente quesito n. 20), riguardante anche altri immobili oltre a quello oggetto di procedura e riportante un canone annuo unico di euro 1.000,00; considerato inoltre il canone locativo individuato in risposta al quesito n. 21, si segnala che il canone indicato nel suddetto contratto di locazione risulta inadeguato. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

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

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.



QUESITO N. 30

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

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

La sottoscritta CTU interverrà 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.

QUESITO N. 32

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

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 13)

QUESITO N. 33

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);

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 7).

QUESITO N. 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 14).

QUESITO N. 35

Allegati:

- 1) Verbale di accesso ai luoghi.
- 2) Documentazione catastale e storico estratto di mappa.
- 3) Atto ultraventennale
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Certificato di residenza, estratto di matrimonio.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Concessioni e autorizzazioni rilasciate
- 9) Atto d'obbligo edilizio
- 10) Piano di lottizzazione
- 11) Contratto di locazione
- 12) Certificato destinazione urbanistica
- 13) Relazione versione privacy.
- 14) Quadro sinottico.

Viterbo 12.09.2018

Il C.T.U.
(ing. Ilaria Bocci)

