

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 57/2017

Procedura promossa da

Do Bank S.p.a.

Contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

ELABORATO PERITALE

Del 04 sett. 2019

Tecnico incaricato: Dott. Arch. Mario Dinarelli
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo al n° 109
C.F. DNRMRA53R31A040D
Via della Torre, 12 01010 LATERA (VT)

Mario.dinarelli@archiworldpec.it
mariodinarelli@gmail.com

L'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari ha nominato il sottoscritto Arch. Mario Dinarelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Viterbo e Provincia al n. 109, C.T.U. nel procedimento richiamato in epigrafe.

Nell'Udienza del 23.05.2019 contestualmente alla nomina veniva richiesta al sottoscritto "Una relazione integrativa che tenga conto dei quesiti posti e dei chiarimenti chiesti dal Custode nella propria relazione".

Dopo il giuramento di rito, il sottoscritto procedeva alla disamina della documentazione relativa al fascicolo contenente gli atti del procedimento.

I quesiti posti al C.T.U. i seguenti:

- 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) **effetti** 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 istanza di condono, 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'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 sono gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie, già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari, relativi al bene pignorato;
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti 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 del prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

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

PREMESSA

La procedura riportata in oggetto (N. 57/2017) colpisce l'immobile sito nel Comune di Civita Castellana (VT) ubicato in loc. "Borghetto"; lo stesso è distinto in catasto come segue:

-Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Giuseppe Taschini, 25 , piano primo, Foglio n. 2, Particella 362, subalterno 4 Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 5 Vani, Rendita Euro 503,55.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Nell'Udienza del 23.05.2019 il sottoscritto ha redatto la *relazione Integrativa tenendo conto dei quesiti posti e dei chiarimenti chiesti dal Custode nella propria relazione.*

La presente nuova relazione ha recepito in buona parte quanto già riportato nell'elaborato peritale depositato in atti e datato 24.04.2018 a firma del Geom. Alessandro Maria Bertolini apportando allo stesso elaborato le modifiche e integrazioni ritenute necessarie.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Come di rito è stato effettuato il sopralluogo sui beni pignorati presenti il Custode, Avv.to Daniela di Paolo ed il perito precedentemente nominato Geom. Alessandro Maria Bertolini in data 27.11.2017; con il sopralluogo veniva verificata la corrispondenza dell'appartamento situato a Civita Castellana (VT), loc. Borghetto, in via Giuseppe Taschini, 25, situato al primo piano, così come riportato nel verbale di sopralluogo (in allegato).

Successivamente, in data 20.08.2019 il sottoscritto, in considerazione del lasso di tempo trascorso al primo accesso, previo preventivo avviso al debitore, eseguiva un nuovo sopralluogo al fine di accertare la permanenza delle condizioni descritte nel verbale di primo accesso in data 27.11.2017. Dal sopralluogo effettuato non sono emerse modificazioni allo stato dei luoghi rispetto a l primo sopralluogo (Allegato verbale di sopralluogo in data 20.08.2019)

RISPOSTA AI QUESITI

Tutto quanto premesso ai precedenti paragrafi, in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, con riferimento specifico all'immobile sopra indicato, si relaziona quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

il CTU ha provveduto, prima di ogni attività peritale, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, effettuando tutte le verifiche connesse relative all' immobile pignorato, effettuate sia presso i competenti uffici, sia il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali al fine di verificare il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento; dalla documentazione visionata è emerso che i beni sopra identificati, ed oggetto della presente procedura immobiliare sono pervenuti in proprietà al debitore esecutato come appresso indicato;

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile ipocatastale, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Da questi si è potuto accertare che l'atto di pignoramento risulta regolare, in conformità ai beni pignorati ed ai dati censuari;

In particolare:

-Verbale di pignoramento trascritto in data 08.03.2017 al n. 3056 di reg. gen. e 2259 di reg. partic. A favore di Do Bank s.p.a.

- diritti di piena proprietà per la quota del 50/100 sig. E, nato i

- diritti di piena proprietà per la quota del 50/100 sig. i

-Immobile individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Giuseppe Taschini, 25-26-27 , piano primo e S 1, Foglio n. 2, Particella 362, subalterno 4 Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 5 Vani, superficie catastale totale mq. 78 - Rendita Euro 503,55.

Al catasto terreni la particella 362 del foglio 2 (attuale Ente Urbano), è stata originata dalla particella 59 del foglio 2, fabbricato rurale (tipo mappale in data 07.08.2007 prot. VT0159166

Il bene sopra descritto è pervenuto in proprietà dei debitori con Atto di Compravendita a rogito Notaio Federico Porceddu Tedeschi di Civita Castellana Rep. 23543/11878 in data 09.04.2008, trascritto a Viterbo il 18 aprile 2008 al n. 4023 di formalità; parte venditrice soc. "P."

N.B. L'atto di compravendita comprendeva anche l'ente comune censito in Catasto fabbricati al foglio 2, particella 362, sub 1)

In precedenza:

- NEL VENTENNIO, per atto del Notaio Federico Porceddu Tedeschi di Civita Castellana Rep. 10356 in data 15.02.2001, trascritto a Viterbo il 16.02.2001 al n. 1405 di formalità; La suddetta società immobiliare "P..." s.r.l., vendeva il predetto terreno censito al foglio 2, particella 59 del ...

- OLTRE IL VENTENNIO la proprietà del bene in oggetto, censito come fabbricato rurale al foglio b2 particella 59) era di proprietà della soc. ' c.f. 00001040510, successivamente da Ugozzi

(In allegato titoli di provenienza)

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

il CTU ha provveduto ad effettuare le Visure Catastali aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo, Servizi Catastali (**visure storiche in allegato**) accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando e riscontrando inoltre la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

-porzione immobiliare individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Giuseppe Taschini, 25-26-27, piano primo e S 1, Foglio n. 2, Particella 362, subalterno 4 Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 5 Vani, superficie catastale totale mq. 78 - Rendita Euro 503,55.

Nell'atto di pignoramento trascritto in data 08 marzo 2017 al n. 2259 (reg. part.) e 3056 (rea. gen.), notificato in data 03.03.2017 rep.250 a favore di DoBank s.p.a. contro si pignora la seguente porzione immobiliare:

"abitazione di tipo economico, sita in via Giuseppe Taschini, 25, censita in catasto fabbricati al foglio 2 part. 362 sub 4, cat A/3, cl. 2, vani 5, superficie catastale mq. 78, rendita euro 503,55; Il pignoramento si estende alle pertinenze, agli accessori e ai diritti condominiali"

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del catasto, accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3:

il CTU ha provveduto ad effettuare la verifica dei primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessa no l'immobile pignorato sito in Civita Castellana (VT), distinto in catasto sez. fabbricati f. 2 partic. 362 sub. 4 segnalando i frazionamenti e le variazioni catastali eseguite nel corso del tempo (**accertamenti con ispezione ipotecaria in allegato**):

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Si riporta di seguito l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,, pignoramenti,condanne) risultanti dalle ispezioni ipotecarie eseguite, sia sul nominativo dell'esecutato sia sugli immobili che si allegano alla presente relazione (**In allegato risultato delle ispezioni ipotecarie**)

1. TRASCRIZIONE del 18.04.2008 – Registro Particolare 4023 Registro Generale 5852 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 23543/11878 del 09.04.2008 ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 18.04.2008 – Registro Particolare 1219 Registro Generale 5852 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 23544/11879 del 09.04.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ANNOTAZIONE del 05.11.2008 – Registro Particolare 1868 Registro Generale 18699 Pubblico Ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 23463/11819 del 21.03.2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 66 del 2007
4. TRASCRIZIONE del 08.03.2017 – Registro Particolare 2259 Registro Generale 3056 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 250 del 03.03.2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RISPOSTA ALQUESITO N° 5

Si è provveduto ad acquisire, al fine di determinare la giusta identificazione dei beni, l'estratto di mappa aggiornato e le schede catastali e planimetrie catastali (**allegate planimetrie catastali**)
l'unità immobiliare ricade all'interno Della frazione "Borghetto" nel Comune di Civita Castellana (VT)

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Si è provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Civita Castellana il certificato contestuale di famiglia e residenza da cui risulta il nucleo familiare residente in via Giuseppe Tedeschi, 25 così composto:

1. |
2. |
3. |
4. |

Si è provveduto inoltre ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Civita Castellana la certificazione relativa alla situazione individuale del sig. Pandite Titi dalla quale risulta:

1. stato civile: divorziato
2. |

Si è provveduto inoltre ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Civita Castellana la certificazione relativa alla situazione individuale della sig.ra Paraschiv Lenuta dalla quale risulta:

1. stato civile: divorziato
2. |

Si è provveduto infine ad acquisire presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Civita Castellana per entrambi i soggetti sopra indicati il certificato contestuale anagrafico di nascita e di Residenza.

Per quanto riguarda l'atto di matrimonio con annotazioni marginali, non presenti presso gli uffici del Comune di residenza, si è richiesta la relativa documentazione all'Ambasciata di Romania presso la Repubblica Italiana che ha fornito indicazioni dell'ufficio competente al rilascio.

Si è pertanto inoltrato formale richiesta alla Direzione per l'Evidenza delle persone presso il Ministero dell'Amministrazione; si è provveduto inoltre a sollecitare il rilascio del documento all'Ufficio competente. Il documento verrà prodotto e comunicato non appena acquisito.

(In allegato la documentazione sopra richiamata)

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

L'unità immobiliare interessata dal presente pignoramento, è ubicata nel comune di Civita Castellana (VT) in loc. "Borghetto", via Giuseppe Taschini, 25, piano primo.

La località indicata si trova a circa 6/7 km dal capoluogo, raggiungibile percorrendo la S.S. n° 3; a pochi metri dal fabbricato passa la linea ferroviaria.

L'appartamento è ricompreso all'interno di un vecchio fabbricato ristrutturato tra gli anni 2006-2008, come risulta dai titoli edilizi; il fabbricato composto da tre piani è di natura condominiale e comprende altri appartamenti oltre quello in oggetto.

L'appartamento pignorato è ubicato al primo piano e si raggiunge con scale condominiali, è composto da un vano di ingresso comprendente anche angolo cottura e soggiorno inoltre l'appartamento comprende un servizio igienico e due camere; l'appartamento è dotato di un terrazzo coperto fruibile attraverso una delle due camere e di una piccola pertinenza nel piano (S1) destinato a cantina che non comunica direttamente con l'abitazione (P.1)

La costruzione in muratura tradizionale, esternamente presenta intonaci al civile e tinteggiatura, nel suo insieme l'edificio presenta una tipologia tradizionale tipica degli edifici rurali risalenti ai primi anni del secolo scorso; l'edificio è stato oggetto di integrale ristrutturazione autorizzata con regolari titoli edilizi come sopra accennato (**In allegato titoli edilizi e certificato di agibilità**).

Internamente l'abitazione si trova in discreto stato di manutenzione, i pavimenti sono in mattonelle di gres ceramico, mentre le camere in parquet. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre il bagno è dotato di piastrelle ceramiche (**In allegato documentazione fotografica**).

Le porte interne sono di buona fattura,

Il bagno ha una dotazione standard con cabina doccia;

La superficie calpestabile risulta essere di mq 64 oltre al terrazzo pari a mq 18,10

L'appartamento in oggetto confina lateralmente con altra abitazione; il fabbricato esternamente confina con strada percorribile aperta al pubblico transito ed a nord con una piazza dotata di parcheggio pubblico.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

il CTU ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, rilevando che i dati contenuti nello stesso risultano corretti e consentono pertanto un'esatta identificazione ed individuazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

il CTU ha provveduto, previo sopralluogo, a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quelli desumibili dalle mappe, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche catastali e tra queste e lo stato dei luoghi; non si evidenziano difformità urbanistiche e difformità rispetto alle risultanze catastali dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle verifiche condotte non si segnalano identificativi catastali che includono porzioni aliene comuni o non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

La particella 362 del foglio 2, attuale ente urbano distinto al catasto terreni, è stata originata dalla particella 59 del medesimo foglio 2, fabbricato rurale (tipo mappale in data 07.08.2007 di proprietà Immobiliare s.r.l., con sede a Corchiano (PR), in seguito a pignoramento, venduta a

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

L'appartamento pignorato risulta conforme alla planimetria catastale presente negli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13:

La destinazione Urbanistica prevista dallo strumento Urbanistico è quella residenziale prevalente essendo il fabbricato ricompreso all'interno della zona di Centro Storico relativa al piano del centro urbano di Borghetto

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Con riferimento alla conformità urbanistico - edilizia dei fabbricati, il sottoscritto CTU ha effettuato sopralluoghi presso l'immobile pignorato ed inoltre ha avuto accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico comunale al fine verificare ed acquisire i titoli edilizi inerenti ai cespiti dei beni pignorati e di accertarne la regolarità urbanistica; dagli accertamenti eseguiti sui fabbricati è emerso quanto segue:

E' stata accertata la sostanziale conformità ai titoli edilizi rilasciati sul fabbricato ove è ricompreso l'immobile pignorato:

-Permesso di Costruire n. 59/2006

-Permesso di Costruire n. 59 bis /2008

-Permesso di Costruire n. 59 ter /2008

E' stato inoltre reperito il Certificato di Agibilità n. 02 /2008 del fabbricato in via Taschini- frazione Borghetto, distinto in catasto con la particella 362 del foglio 2, ristrutturato a seguito dei titoli edilizi sopra elencati **(In allegato i titoli edilizi sopra richiamati ed il certificato di agibilità)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 15:

Relativamente all' immobile sopra descritto, verificata la conformità ai progetti approvati, ai titoli edilizi e dato atto della presenza del certificato di Agibilità rilasciato per l'intero fabbricato dopo i lavori di ristrutturazione, non sono state riscontrate opere abusive e pertanto non necessita attivare le procedure previste per il rilascio di titoli edilizi in sanatoria. **(In allegato titoli edilizi certificato di agibilità)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 16:

In risposta al quesito, si riferisce che gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o usi civici, né il bene pignorato risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli; **(In allegato apposita certificazione rilasciata dal Comune di Civita Castellana)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

In risposta al quesito, si riferisce che l'immobile pignorato in via Taschini non è subordinato all'Amministrazione di Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N°18

In risposta al quesito, vista la natura del bene consistente in una unica unità immobiliare con relative pertinenze non separabili, non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO N°19

In risposta al quesito, si riferisce che l'immobile risulta pignorato per intero e lo stesso non risulta divisibile in natura.

RISPOSTA AL QUESITO N°20

In risposta al quesito, si riferisce che non risultano procedimenti opponibili alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 21

L'immobile pignorato in via Taschini risulta allo stato occupato dal nucleo familiare degli esecutati per esigenze abitative.

RISPOSTA AL QUESITO N° 22

In risposta al quesito, si riferisce che al momento delle operazioni peritali gli immobili pignorati risultavano occupati esclusivamente dal nucleo familiare degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 23

In risposta al quesito si riferisce che, in seguito ad opportune verifiche ed accertamenti condotti direttamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana, si è riscontrata l'inesistenza di vincoli di natura artistica, storica, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato risulta ricadere all'interno del vincolo paesaggistico imposto con D.G.R. n. 10591/1989 denominato "Valle del Tevere" **(In allegato apposita certificazione rilasciata dal Comune di Civita Castellana)**.

RISPOSTA AL QUESITO N° 24 (Stima del Valore degli Immobili)

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili pignorati, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, ha permesso di formare un'adeguata scala di prezzi, alla quale raffrontare il bene da stimare, pertanto si ritiene che il **metodo più idoneo da utilizzare sia quello sintetico**, fondato sulla comparazione di valori per beni assimilabili compravenduti in zona. Con opportuna indagine di mercato presso le agenzie immobiliari e i valori indicati nei borsini immobiliari dell'Agenzia delle entrate si sono individuati i prezzi di vendita degli immobili al fine di procedere alla stima dei vari immobili per comparazione.

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE



Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi determinati sulla base dell'intrinseca specificità del cespite e della destinazione delle superfici.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

I parametri utilizzati sono i seguenti:

SUPERFICI PRINCIPALI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taveme e locali seminterrati abitabili	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI DI ORNAMENTO

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e patii	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e cortili	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini ed aree di pertinenza (appartamento)	15%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini ed aree di pertinenza (ville e villini)	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	Dimensioni tipo posto auto 2,50 x 5,00= 2,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

APPARTAMENTO

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI UTILI	INCIDENZA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE
Camera	14,70	100%	14,70
Camera	12,10	100%	12,10
Wc	4,30	100%	4,30
Sala e angolo cottura	33,00	100%	33,00
Muri perimetrali	28,10	100%	28
Muri perimetrali in comunione	8,20	50%	4,10
Terrazzo coperto	18,10	40%	7,24
Cantina	7,30	20%	1,46
TOTALE			105,00

Si ottiene pertanto una Superficie commerciale pari a mq 105,00, che moltiplicata per un valore di mercato di medio pari a euro 880,00, si ottiene:
mq 105,00 x euro/mq 880,00 = euro 92.400,00 (euro novantaduemila quattrocento)

RISPOSTA AL QUESITO N° 25

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare le stime sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere le seguenti fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- Agenzia delle entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it

(In allegato indagine di mercato)

RISPOSTA AL QUESITO N° 26

Si ritiene che le prospettive di collocamento, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato in un piccolo borgo, la presenza di servizi, la prossimità a strade di comunicazione di rilievo regionale e la modesta consistenza della superficie, possano favorire una discreta possibilità di collocazione sul mercato immobiliare

RISPOSTA AL QUESITO N° 27

Non sono presenti contratti di locazione dell'immobile pignorato

Allegati alla Perizia:

- All. 1 -Atti Notarili
- All. 2 -Visure Catastali
- All. 3 -Mappe e Planimetrie Catastali
- All. 4 -Ispezioni Ipotecarie
- All. 5 -Titoli Edilizi e certificato di Agibilità - attestazione Vincoli e Usi Civili
- All. 6 -Attestazioni Anagrafe e Stato Civile-istanze all'Ambasciata di Romania
- All. 7 -Indagini di mercato
- All. 8 -Verbali di Accesso ai Luoghi.
- All. 9 -Relazione Peritale in versione privacy
- All. 10 -Onorario e ricevute spese sostenute
- All. 11- Quadro Sinottico

Il sottoscritto ritiene con la presente, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi chiarimento.

IL CTU
Arch. Mario Dimarelli