



ALLEGATO 14 - ESTRATTO PERITALE





ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. 146/2024
G.E. DR. FEDERICO BONATO

PROMOSSA
CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone (VT), 04/01/2025

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

CARELLI
MARCO
Collegio dei
Geometri di
Viterbo
Geometa
04.01.2025
17:20:43
GMT+01:00



1. PREMESSA

Con provvedimento del 14/10/2024, l' Illustrissimo Giudice Dott. Federico Bonato nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371 6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi ad effettuare il deposito telematico entro il 04/11/2024 dell'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

2. ELENCO QUESITI

1) **Verificai** 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'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 immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi

di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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 specificare 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 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 presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. 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 legittimamente 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 (registrai 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 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 i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato

per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione 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 dell'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene
- b) la visura catastale attuale
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

14.1.3.1 PRIMO ACCESSO

In data 02/12/2024 hanno avuto inizio le operazioni relative al *primo accesso* al luogo di causa sito in Latera (VT). Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

14.1.3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "Dott. Gennaro Strasso Notaio in Vigevano del 05/08/2024. La stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegata alla presente (ALLEGATO 2).

14.1.5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO 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.

14.1.5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) l'immobile oggetto della procedura risulta identificato come segue:

FABBRICATO

1.IMMOBILE IN LATERA (VT) - C.F. FG.7 PART.398 SUB 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2024

Dati identificativi: Comune di LATERA (E467) (VT)

Foglio 7 Particella 398 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LATERA (E467) (VT)

Foglio 7 Particella 398

Classamento:

Rendita: Euro 79,53

Categoria A/5a), Classe 2, Consistenza 2 vani

Foglio 7 Particella 398 Subalterno 3

Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE III n. 168 Piano T

Dati di superficie: Totale: 39 m2 Totale escluse aree scoperte b): 39 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1.

14.1.5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare notificato il 08/07/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 29/07/2024 ai nn. 12341/10085

A FAVORE

BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano C.F.: 09722490969 Proprietà per la quota 1/1

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà

per la quota 1/1

IMMOBILE

Fabbricato in Latera (VT) via Vittorio Emanuela III n.168 NCEU Fg.7 part. 398 sub 3 A/5 2 vani

Da quanto sopra i dati identificativa indicati degli immobili oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

14.1.6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO 3: Consulti i registri immobiliari dell'Agenda del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

14.1.6.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Si elencano i passaggi di proprietà nel ventennio dell'immobile oggetto della procedura.

1) 20/04/2005 REP 33968/19453 COMPRAVENDITA Notaio PRIVITERA ANTONINO trascritto il 30/04/2005 ai nn.8160/5246

IMMOBILE : C.T. Fg.7 part.398 sub 3.

DIRITTO: PP 1/1;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) 02/07/2003 ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio LANZILLO PAOLA Rep. n.02/07/2003 trascritto il 09/07/2003 ai nn.11765/9245:

IMMOBILE : C.T. Fg.7 part.398 sub 3.

DIRITTO: PP 1/1;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

14.1.6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

FABBRICATO

1.IMMOBILE IN LATERA (VT) - C.F. FG.7 PART.398 SUB 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2024

Dati identificativi: Comune di **LATERA (E467) (VT)**

Foglio 7 Particella **398** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LATERA (E467) (VT)**

Foglio **7** Particella **398**

Classamento:

Rendita: **Euro 79,53**

Categoria **A/5a**, Classe **2**, Consistenza **2 vani**

Foglio **7** Particella **398** Subalterno **3**

Indirizzo: CORSO VITTORIO EMANUELE III n. 168 Piano T

Dati di superficie: Totale: **39 m2** Totale escluse aree scoperte b): **39 m2**

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

dall'impianto al 01/01/1992 Immobilie predecessore Comune di LATERA (E467) (VT) Foglio MU Particella 398 Subalterno 3 Rendita: Lire 128 Categoria A/5a , Classe 2 , Consistenza 2,0 vani Partita: 782	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--	--

dal 01/01/1992 al 11/09/2007 Immobilie predecessore Comune di LATERA (E467) (VT) Foglio MU Particella 398 Subalterno 3 Rendita: Euro 79,53 Rendita: Lire 154.000 Categoria A/5a , Classe 2 , Consistenza 2,0 vani Partita: 782 <input checked="" type="checkbox"/>	Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
---	---

dal 11/09/2007 Immobilie attuale Comune di LATERA (E467) (VT) Foglio 7 Particella 398 Subalterno 3 Rendita: Euro 79,53 Categoria A/5a , Classe 2 , Consistenza 2,0 vani	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/09/2007 Pratica n. VT0172185 in atti dal 11/09/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10165.3/2007)
--	--

14.1.7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 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).

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie

(ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento:

1. **Iscrizione NN.8160/1190 del 30/04/2005** nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Privitera Antonino, in data 20/04/2005 rep n.33969/19454 a favore di **CREDITO BERGAMASCO S.P.A.** sede BERGAMO (BG) Codice Fiscale **00218400166** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** importo capitale euro 49.000,00, importo totale euro 98.000,00 durata anni 20;
2. **Trascrizione NN.12341/10085 del 29/07/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del tribunale di Viterbo (VT) in data 08/07/2024 rep. n.2417 a favore di **BANCO BMP S.P.A.** sede di Milano Codice Fiscale **09722490969** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** C.F. : **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

14.1.8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE

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

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'immobile oggetto della procedura:



14.1.9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

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

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati:

1. Certificato di stato libero (in attesa di risposta degli uffici comunali);
2. Certificato di stato civile (in attesa di risposta degli uffici comunali);
3. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia (in attesa di risposta degli uffici comunali);
4. Estratto di Matrimonio (in attesa di risposta degli uffici comunali);
5. Visura Camerale (NON RISULTANO ISCRIZIONI ALL4).

Alla data della presente non è stata ancora ricevuta la documentazione da parte degli uffici del comune di Roma, seguirà ulteriore deposito dell'allegato 4 non appena completo.

14.1.10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone di una unità immobiliare sita nel Comune di Latera (VT) corso Vittorio Emanuele III° n.168:

UNITA' ABITATIVA piano terra piano terra con accesso diretto da Corso Vittorio Emanuele III° composta da ingresso, w.c, cucina-sogg, camera da letto. L'unità risulta completamente arredata ed in discreto stato, completo di impianto di riscaldamento alimentato a metano caldaia e radiatori in ghisa. Impianto elettrico protetto con salvavita. Infissi finestre in alluminio con vetro camera, porte interne tamburate in legno e anche portone d'ingresso. La superficie calpestabile è di mq.30,32 interni.

CONFINI: sub 2 e 7 PT sub 5 P1 della stessa particella 398.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2024

Dati identificativi: Comune di **LATERA (E467) (VT)**

Foglio **7** Particella **398** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LATERA (E467) (VT)**

Foglio **7** Particella **398**

Classamento:Rendita: **Euro 79,53**Categoria **A/5a**), Classe **2**, Consistenza **2 vani**Foglio **7** Particella **398** Subalterno **3****Indirizzo:** CORSO VITTORIO EMANUELE III n. 168 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **39 m2** Totale escluse aree scoperte b): **39 m2****14.1.11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO**

QUESITO 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare notificato il 08/07/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 29/07/2024 ai nn.12341/10085.

Si riscontra la conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento (vedi risposta Q.2 precedente) e l'esatta individuazione dell' immobile oggetto della procedura.

14.1.12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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.

Si riscontra la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo di provenienza (ALL.3) del **20/04/2005 REP 33968/19453 COMPRAVENDITA Notaio PRIVITERA ANTONINO** trascritto il **30/04/2005 ai nn.8160/5246** e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

14.1.13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO 10: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

14.1.14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e/o frazionate non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute alla debitrice.

14.1.15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Per la variazione catastale necessita la presentazione del titolo in sanatoria descritto al quesito 14.

14.1.16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

L'immobile ricade in Zona A Centro Storico la quale prevede l'utilizzazione abitativa.

14.1.17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto art.9bis DPR 380/2001 e s.m.i.

Dalla verifica della planimetria catastale del 1939 (ALL 1) con lo stato di fatto di rileva la diversa distribuzione interna con la formazione di ingresso e w.c..

In assenza di titolo abilitativo si ritiene regolarizzare l'immobile con titolo edilizio in sanatoria e nella fattispecie con C.I.L.A. in sanatoria vedasi quesito successivo.

14.1.18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO 15: Verifichi l'eventuale presenza 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'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.

Non risultando pratiche di condono in corso si elencano i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per diversa distribuzione interna.

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE

TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE	I.V.A.	SPESE AMM.VE, BOLLI	SANZIONI	IMPORTI
CILA IN SANATORIA	€1.300,00	€65,00	€300,30	€100,00	€1.000,00	€2.765,30
VARIAZIONE CATASTALE	€600,00	€30,00	€138,60	€60,00		€828,60
SOMMANO						€3.593,90

14.1.19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO 16: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da dichiarazione comunale non sono presenti usi civici (ALLEGATO 9).

14.1.20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO 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.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'1,50% del valore dell'immobile stimato pertanto:

PREZZO DI STIMA AL LORDO DELLA SANATORIA €20.526,90 x 1,50%=€307,90, arrotondato €300,00 (eurotrecentovirgolazero).

14.1.21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in UNICO LOTTO.

14.1.22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

14.1.23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO 20: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registrai 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 02/12/2024 c/o l'immobile in Latera (VT), il CTU ha potuto constatare che il bene oggetto della procedura è nella disponibilità del sig. XXXXXXXXXXXXXXX che lo detiene in virtù di contratto in comodato d'uso gratuito concesso dalla debitrice come dichiarato dagli stessi. Detto contratto non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate (ALL 11)

TITOLO POSSESSO

Il titolo legittimante la detenzione del bene è il seguente da parte della debitrice è il seguente:

1) 20/04/2005 REP 33968/19453 COMPRAVENDITA Notaio PRIVITERA ANTONINO trascritto il 30/04/2005 ai nn.8160/5246

IMMOBILE : C.T. Fg.7 part.398 sub 3.

DIRITTO: PP 1/1;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX,

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX.

14.1.24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta occupato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX con contratto in comodato d'uso gratuito pertanto si procede alla valutazione del canone locativo dello stesso.

Si prende a riferimenti per la locazione al mq x mese i valori indicati dall'OMI Agenzia delle Entrate sotto riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: LATERA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	750	1050	L	3,8	4,3	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1650	L			

VALUTAZIONE LOCAZIONE AL MESE:

$MQ.30,52 \times (2,6+3,6)/2 = \text{€}94,61$ ARR.TO A €100/MESE.

14.1.25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

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.

L'immobile oggetto della procedura risulta occupato dall' ex coniuge con contratto in comodato d'uso gratuito. Dai documenti acquisiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

14.1.26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO 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.

Come da dichiarazione comunale non sono presenti usi civici (ALLEGATO 9).

14.1.27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO 24: **Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

14.1.27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a

destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 10.

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN LATERA (VT) CORSO VITTORIO EMANUELE III° N.168	
VALORE STIMATO	€20.526,90
ADETRARRE COSTI SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA E VAR. CATASTALE	-€3.593,90
VALORE STIMATO NETTO	€16.933,00
VALORI STIMATO ARROTONDATO	€16.900,00

(euroseidicimilanovecentovirgolazero)

14.1.28 RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO 25: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = S_c \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

S_c= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

14.1.29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO 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

Modeste possibilità di collocamento sul mercato.

14.1.30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO 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.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo ALLEGATO 11 non sono presenti contratti di locazione registrati per l'immobile in questione.

14.1.31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

QUESTITO 35

alleghi alla relazione

- a) 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 in triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. VERBALE DI ACCESSO
6. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
7. CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E FOTO
8. TITOLI EDILIZI-ISTANZE DI CONDONO-AGIBILITA'
9. VINCOLI E USI CIVICI
10. STIMA IMMOBILI
11. CONTRATTI DI LOCAZIONE
12. DESCRIZIONE DEL BENE
13. QUADRO SINOTTICO
14. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone (VT), 04/01/2025

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

CARELLI
MARCO
Collegio dei
Geometri di
Viterbo
Geometra
04.01.2025
17:20:43
GMT+01:00

1) ALLEGATO 1 - CATASTO VISURE - EDM - EP - PLANIMETRIE	pag. <u>2</u>
2) ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE	pag. <u>8</u>
3) ALLEGATO 3 - ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO	pag. <u>10</u>
4) ALLEGATO 4 - STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO- CAMERALE	pag. <u>20</u>
5) ALLEGATO 5 - VERBALE DI ACCESSO	pag. <u>22</u>
6) ALLEGATO 6 - PLANIMETRIE STATO RILEVATO	pag. <u>26</u>
7) ALLEGATO 7 - CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E FOTO	pag. <u>28</u>
8) ALLEGATO 8 - TITOLI EDILIZI-ISTANZE DI CONDONO-AGIBILITA'	pag. <u>32</u>
9) ALLEGATO 9 - CENSO LIVELLO USO CIVICO, VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILI	pag. <u>35</u>
10) ALLEGATO 10 - STIMA IMMOBILI	pag. <u>37</u>
11) ALLEGATO 11 - CONTRATTI DI LOCAZIONE	pag. <u>43</u>
12) ALLEGATO 12 - DESCRIZIONE DEI BENI	pag. <u>45</u>
13) ALLEGATO 13 - QUADRO SINOTTICO	pag. <u>47</u>
14) ALLEGATO 14 - ESTRATTO PERITALE	pag. <u>50</u>
" 1) RELAZIONE CTU_146/2024 LATERA	pag. <u>51</u>
" 1) PREMESSA	pag. <u>52</u>
" 2) ELENCO QUESITI	pag. <u>52</u>
" 1) 1	pag. <u>52</u>
" 2) 2	pag. <u>52</u>
" 3) 3	pag. <u>52</u>
" 4) 4	pag. <u>52</u>
" 5) 5	pag. <u>52</u>
" 6) 6	pag. <u>52</u>
" 7) 7	pag. <u>52</u>
" 8) 8	pag. <u>53</u>
" 9) 9	pag. <u>53</u>
" 10) 10	pag. <u>53</u>
" 11) 11	pag. <u>53</u>
" 12) 12	pag. <u>53</u>
" 13) 13	pag. <u>53</u>

" 14) 14	pag.	53
" 15) 15	pag.	53
" 16) 16	pag.	54
" 17) 17	pag.	54
" 18) 18	pag.	54
" 19) 19	pag.	54
" 20) 20	pag.	54
" 21) 21	pag.	54
" 22) 22	pag.	54
" 23) 23	pag.	55
" 24) 24	pag.	55
" 25) 25	pag.	55
" 26) 26	pag.	55
" 27) 27	pag.	55
" 28) 28	pag.	55
" 29) 29	pag.	56
" 30) 30	pag.	56
" 31) 31	pag.	56
" 32) 32	pag.	56
" 33) 33	pag.	56
" 34) 34	pag.	56
" 35) 35	pag.	56
" 3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	57
" 1) PRIMO ACCESSO	pag.	57
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag.	57
" 4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag.	57
" 5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	57
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	58
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO	pag.	58
" 6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	58
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETA'	pag.	59
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	59

" 7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	<u>60</u>
" 8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE	pag.	<u>61</u>
" 9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	<u>61</u>
" 10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	<u>62</u>
" 11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO	pag.	<u>63</u>
" 12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	<u>63</u>
" 13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	<u>63</u>
" 14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	<u>64</u>
" 15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	<u>64</u>
" 16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	<u>64</u>
" 17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	<u>64</u>
" 18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	<u>65</u>
" 19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	<u>65</u>
" 20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	<u>65</u>
" 21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag.	<u>65</u>
" 22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	<u>66</u>
" 23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	<u>66</u>
" 24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	<u>67</u>
" 25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	<u>67</u>
" 26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	<u>68</u>
" 27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	<u>68</u>
" 28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	<u>71</u>
" 29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	<u>71</u>
" 30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	<u>72</u>
" 31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE	pag.	<u>72</u>