TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 220/2021

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C/

E

UDIENZA DEL 01 12 2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Giuseppe Mariottini

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

SETTEMBRE 2022

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA …… 2
OPERAZIONI PRELIMINARI…… 2
Quesito n° 1 - *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione […]* …… 3
Quesito n° 2 - *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto […]* …… 3
Quesito n° 3 - *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio […]* …… 4
Quesito n° 4 - *Predisponga, […], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali […]* …… 6
Quesito n° 5 - *Acquisisca, […], le mappe censuarie […]i certificati di destinazione urbanistica […]*.. 8
Quesito n° 6 - *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita […]*…… 8
Quesito n° 7 - *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato […]* …… 10
Quesito n° 8 - *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene […]*…… 13
Quesito n° 9 - *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite […]*…… 13
Quesito n°10 -*Segnali se l'identificativo catastale […] includa ("infra") anche porzioni aliene […]*…. 14
Quesito n°11 -*Precisi […] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza […]*…… 15
Quesito n°12 -*Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni […]*…… 15
Quesito n°13 -*Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale…) prevista […]*…… 15
Quesito n°14 -*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni […]*…… 16
Quesito n°15 -*Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono […]*…… 16
Quesito n°16 -*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo […]* …… 17
Quesito n°17 -*Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione […]* …… 17
Quesito n°18 -*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti […]* …… 17
Quesito n°19 -*Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte […]* …… 18
Quesito n°20 -*Accerti se l'immobile è libero o occupato […]* …… 18
Quesito n°21 -*Ove il bene sia occupato dal debitore […] indichi il valore locativo […]* …… 19
Quesito n°22 -*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge […]* …… 20
Quesito n°23 -*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli […]* …… 21
Quesito n°24 -*Determini il valore dell'immobile […]* …… 21
Quesito n°25 -*Indichi espressamente il criterio di stima […]* …… 26
Quesito n°26 -*Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene […]*… 27
Quesito n°27 -*Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone […]*. 27
Quesito n°28 -*Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta […] ai singoli quesiti […]* …… 27
Quesito n°29 -*Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, […]* …… 28
Quesito n°30 -*Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. […]* …… 28
Quesito n°31 -*Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. […]* …… 28
Quesito n°32 -*Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima […]*…… 29
Quesito n°33 -*Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna […]* …… 29
Quesito n°34 -*Provvedere a redigere […], adeguata e dettagliata descrizione del bene […]* …… 29
Quesito n°35 -*Alleghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, […]*… 30
ALLEGATI…… 32

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 220/2021 Rev. 1/2020, promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. – Gruppo BNP Paribas, con sede in Roma, via Altiero Spinelli n. 30, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (C.F. e P.IVA 09339391006), quale conferitaria di tutte le attività e passività della già BNL S.p.A. (C.F. 00651990582 e P. IVA 00920451002) in persona del legale rappresentante pro tempore Avv.ti Romano e Marta Brenciaglia

CONTRO

(VT) il Cod. Fisc.

e il Cod. Fisc. ;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Avv. Giuseppe Mariottini, ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 24 maggio 2022 alle ore 10:00 dando appuntamento sugli immobili oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig.ra (coniuge separato del sig. unitamente al custode giudiziario Avv. Mariottini Giuseppe, è stato possibile accedere agli immobili oggetto della presente relazione (*Cfr.* **All. 1**) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallese (VT) e l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 10 03 2022 e successivo giuramento in data 26 05 2022, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 220/2021, ponendo i seguenti quesiti:

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

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata, contiene la Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

---

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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente l'immobile pignorato.

All'atto della verifica gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, ubicati nel Comune di Gallese, risultano distinti rispettivamente al:

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Totale	Rendita
34	92	/	A/3	2	4,5 Vani	85 mq (Escluse aree scoperte)	€ 199,87
Indirizzo:			VIA DELLE INDUSTRIE n. SNC Piano T				

Catasto Terreni

Foglio	Part. lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Totale	Rendita
34	92	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale - Particella con qualità: **ENTE URBANO**				838 mq	/
Indirizzo:		VIA DELLE INDUSTRIE n. SNC Piano T					

(*Cfr.* **All. 2**- *Visura storica per immobile*).

E' opportuno evidenziare che nell'atto di pignoramento immobiliare, oltre alle suindicate particelle, è riportata anche la particella n. 100 del medesimo foglio. La stessa però non risulta indicata né all'interno della Certificazione Notarile, né tanto memo è menzionata nella Nota di trascrizione del pignoramento. (*Cfr.* **All. 3** - **All. 4** - **All. 5**).

Per quanto sopra si procederà all'analisi ed alla valutazione della part.lla 92 Fg. 34 individuata al Catasto fabbricati e l'omologa, individuata come Ente Urbano al Catasto terreni.

---

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;

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – del 24/08/2022 - Ispezione n. T 10365 – e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 28/10/2021 (Reg. Particolare 13738 Reg. Generale 17249), ed indicare i passaggi di proprietà (Cfr. **All. 4**).

STORIA ULTRA VENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni individuati nel Comune di Gallese:

1) *" Appartamento in VIA DELLE INDUSTRIE SNC riportato al C.F. di GALLESE al Fl. 34 p.lla 92, ctg. A/3, classe 2, piano TE, vani 4,5, R.C. Euro 199,87, giusta costituzione del 29/08/2001 protocollo nr. 147842;*
2) *Ente urbano in VIA DELLE INDUSTRIE, riportato al C.T. di GALLESE al Fl. 34 p.lla 92, metri quadri 838, area sulla quale insite il cespite sopra indicato;*

- *[…] i suddetti immobili risultano di proprietà dei coniugi*

il C.F. e

il C.F. in regime di comunione legale

a loro pervenuti per acquisto da il

in virtù di atto di compravendita per notar CASADEI LAURETTA del 14/06/2002, rep. 17072/6645, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 18/06/2002 ai nn. 8778/6962;

al suindicato l'immobile riportato al catasto Terreni al Fl. 34 p.lla 92 è pervenuto per divisione da se stesso e da

il e da

il , in virtù di atto di divisione per notar TOGANDI GIUSEPPE del 10/03/1992 rep. 53840, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 12/03/1992 ai nn. 4382/3668[…] (Cfr. **All. 4 –– All. 12**).

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

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

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28.10.2021 ai nn. 17249/13738 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 06/10/2021,

  CONTRO

  il Cod. Fisc. e

  il Cod. Fisc.

  ,

  A FAVORE

  BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sugli immobili oggetto della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06/04/2018 ai nn. 4296/3179 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 18/01/2018,

  CONTRO

  il Cod. Fisc. e

  il Cod. Fisc.

  ,

  A FAVORE

  BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sugli immobili oggetto della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02/11/2017 ai nn. 14785/10998 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 07/10/2017,

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

CONTRO

il Cod. Fisc.

,

A FAVORE

il gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati al Fg. 34 part.lla 92.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 15/04/2014 ai nn. 4987/4075 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 29/03/2014,

  CONTRO

  il Cod. Fisc. e

  il Cod. Fisc.

  ,

  A FAVORE

  BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in BRESCIA, elettivamente domiciliato c/o lo studio dell'avv.to Guglielmo Ascenzi in Viterbo alla via Gargana nr. 40 gravante sugli immobili oggetto della procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 05/03/2010 ai nn. 3829/476 emesso dal Tribunale di Brescia il 03/07/2009 per Euro 15.000,00 a garanzia di Euro 23.344,68,

  CONTRO

  il Cod. Fisc. e

  il Cod. Fisc.

  ,

  A FAVORE

  BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA con sede in BRESCIA, elettivamente domiciliato c/o l'avv.to Rampinelli Rota in Brescia, gravante sugli immobili oggetto della procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 19/02/2008 ai nn. 2629/481 atto notarile pubblico per

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

notar Annibaldi Luigi (Viterbo) del 13/02/2008, rep. 65390/36815 per euro 196.000,00 a garanzia di mutuo di euro 98.000,00,

CONTRO

il Cod. Fisc. e

il Cod. Fisc.

,

A FAVORE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma gravante sugli immobili oggetto della procedura (Cfr. **All. 4**).

---

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;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (*Cfr.* **All.6***).*

---

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);*

Risposta al quesito n°6

Relativamente a

- E' stato acquisito presso il Comune di Civita Castellana (VT) l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita dal quale risulta che lo stesso è nato Civita Castellana (VT) il . Nelle annotazione è riportato che:

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

- ha contratto matrimonio il 26 luglio 1992 presso il Comune Gallese con la sig.ra nata Roma (RM) ;
- Con sentenza del Tribunale di Viterbo, in data 16/11/2017, annotata nell'atto di matrimonio 23 Agosto 2018 è stata pronunziata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da con di cui all'annotazione in data 02 Settembre 1992;
- ha contratto matrimonio con il 03 Agosto 2019 nel Comune di Vignanello. L'atto è stato iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Vignanello N.3 P.1 anno 2019 (*Cfr.* **All. 7**).

- E' stato acquisito presso il Comune di Vignanello (VT) l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che lo stesso il giorno 3 del mese di agosto dell'anno 2019, ha contratto matrimonio con il . Nelle annotazioni è riportato che:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 12/11/2021 n. 1709/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio conscritto. Vignanello lì 21 Dicembre 2021 (*Cfr.* **All. 7**).

Relativamente a

- E' stato acquisito presso il Comune di Civita castellana (VT) l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita dal quale risulta che la stessa è nata Roma (RM) il . Nelle annotazione è riportato che:

- ha contratto matrimonio il 26 luglio 1992 presso il Comune Gallese con sig. nato Civita Castellana (VT) il .

Nelle annotazioni, contrariamente a quanto riportato nel documento del sig. non è presente la pronunzia della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Ad integrazione, è stata quindi acquisita la sentenza di divorzio n. 1169/2017 del 16/11/2017 emessa dal Tribunale di Viterbo (*Cfr.* **All. 8**).

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

Il bene oggetto della procedura è ubicato a Gallese Scalo in Via delle Industrie snc, nella fascia compresa tra la Strada Provinciale 150 e l'area occupata dalle Ferrovie dello Stato. L'immobile si inserisce urbanisticamente nella Valle del Tevere (che scorre poco distante) in un ambito caratterizzato dalla presenza dell'industria ceramica.

L'acceso alla proprietà si attua direttamente dalla Strada Provinciale per mezzo di un doppio cancello pedonale/carrabile che immette all'interno di un'area verde di pertinenza dell'immobile.

L'abitazione è strutturata al piano terra su di un solo livello e si compone di un atrio d'ingresso che immette in una zona di soggiorno con angolo cottura e nella zona notte composta di due camere da letto, di cui una matrimoniale e da un bagno.

Il compendio, oltre a confinare con la Strada Provinciale e l'area ferroviaria interessata dal transito di treni ad alta velocità, è posto in adiacenza con le part.lle n. 93 e 100.

Costruttivamente l'unità abitativa è realizzata per mezzo di una struttura di tipo tradizionale, costituita da muratura perimetrale portante. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento con quello di copertura inclinato e sormontato da un manto di tegole in laterizio. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino verniciato che immettono direttamente sulla superficie del giardino. Come anzidetto, le murature perimetrali sono realizzate in tufo intonacato e tinteggiato su cui si aprono finestre con infissi in alluminio con vetro-camera (4-12-4) che utilizzano come oscuranti delle persiane, anch'esse in alluminio.

I materiali di finitura interna, sono rappresentati da una pavimentazione in monocottura ceramica a tinta tenue e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

ambienti di cui si compone l'abitazione, ad eccezione del locale igienico in cui si differenzia per l'utilizzo di cromie e formati diversi incluso il rivestimento delle pareti, quest'ultimo provvisto di apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie. Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione risultano interessati da intonaco civile a tre strati e da una tinteggiatura a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia in filtubo facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica costituito da tubature di acciaio zincato alimenta il locale igienico e l'angolo cottura dell'abitazione. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a GPL su cui confluiscono un sistema di tubi di mandata e ritorno che alimentano i corpi radianti in alluminio. Ad integrare tale sistema si aggiunge una stufa a biomassa e due split a pompa di calore individuati nella stanza da letto matrimoniale e nel soggiorno. La stessa caldaia è all'origine della produzione di acqua calda sanitaria per uso igienico.

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a **mq 123,34** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **137,93 mq** (Cfr. **All. 10**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione risulta dotata della sola utenza elettrica. Per il resto si fa riferimento ad un serbatoio di GPL per la fornitura del gas ed ad un pozzo per la fornitura idrica, quest'ultima suscettibile del livello di falda. L'abitazione non presenta un allaccio in fogna ed i liquami domestici sono conferiti in una fossa biologica ad espurgo periodico.

L'area esterna in parte pavimentata ed interessata da sporadiche alberature (olivi, alberi da frutta), presenta due manufatti in muratura oltre il corpo di fabbrica principale entrambi realizzati con materiali di fortuna ed in cattivo stato di manutenzione: Il primo delle dimensioni di 1,80x4,40x1,80h è utilizzato come forno e come piccolo locale legnaia; Il secondo delle dimensioni 10,00x4,60x2,60h viene impiegato come garage e rimessa attrezzi.

Allo stato di fatto l'area esterna di pertinenza dell'abitazione ed individuata come ente urbano, risulta posta in continuità e priva di qualsiasi delimitazione con la part.lla n. 100. Tale particella seppur inclusa nell'atto di pignoramento immobiliare, non è stata

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

inserita nella nota trascrizione. L'accesso al compendio pignorato dalla viabilità ordinaria si attua attraverso la particella 101 di proprietà degli esecutati per 1/2 ma non pignorata, e tramite la part.lla 100 (Cfr. **All. 9**).

Per garantire l'accesso al bene senza interferire sulle particelle non incluse nella procedura e renderlo a tutti gli effetti autonomo e funzionante, diventa necessario istituire un nuovo accesso direttamente dalla S.P. 150 e realizzare una recinzione sulla linea di confine con la part.lla 100 (Cfr. **All. 9**).

I costi per l'attuazione di tali interventi possono essere stimati prudenzialmente in:

1)	Recinzione in paletti di ferro e rete metallica ml. 40,00……	€ 1.500,00
2)	Apertura varco, fornitura e installazione di cancello carrabile sulla S.P. 150……..	€ 3.000,00
3)	Spese tecniche ed oneri d'istruttoria presso gli Enti……	€ 1.000,00
	Totale	**€ 5.500,00**



- *Localizzazione immobile*

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

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;*

Risposta al quesito n°8

L'atto di pignoramento immobiliare nella descrizione del bene, riporta […] *Appartamento di abitazione al piano terra con annessa area di pertinenza sito nel Comune di Gallese, Via delle Industrie n. 25 censito nel vigente N.C.E.U. di detto Comune al foglio 34 con il mappale n. 92 di categoria A/3 e classe seconda di vani 4,5 mentre l'area è censita nel vigente N.C.T. di detto Comune in foglio n. 34 con la particella n. 92 di are 8.38 e n. 100 di are 4.00* […].

A partire da questi, è stato possibile accertare la conformità tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli desunti dalla visura storica dell'immobile e come questi consentono in maniera univoca l'individuazione del bene pignorato (*Cfr.* **All. 2**).

---

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 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;*

Risposta al quesito n°9

Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto agli esecutati con atto del

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

notaio Lauretta Casadei del 14/06/2002 n. rep 17072 raccolta n. 6645, la descrizione riporta che trattasi di un […] a*ppartamento sito al piano terra, composto di quattro vani e mezzo catastali con annessa area di pertinenza* […] *distinto al N.C.E.U. al foglio 34, particella 92* […]. *Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 34 particella 92, metriquadrati 838, Ente Urbano* […].

L'immobile sopra descritto deriva da un nucleo originario edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e da una Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica n. 48 / 49 prot. 2935 - rilasciata dal Comune di Gallese in data 22/05/2002.

Comparando la planimetria catastale con il progetto assentito nonché questo con lo stato dei luoghi si rileva la corrispondenza tra questi.

Di contro nell'area di pertinenza dell'abitazione e cioè sull'Ente Urbano distinto al Catasto Terreni al Fg. 34 part.lla 92, insistono, oltre l'abitazione principale regolarmente assentita, altri due manufatti in muratura realizzati in assenza di titolo edilizio e con ciò abusivi.

Tali manufatti ricadono:

A) Secondo lo Strumento Urbanistico in Vigore – PRG in "ZONA E" Agricola Normale E1, ove è consentita la costruzione di fabbricati per la conduzione di fondi agricoli aventi un lotto minimo di 10.000,00 mq;
B) Secondo lo Strumento Urbanistico Adottato in "ZONA VP" Verde Privato, ove non risulta possibile la realizzazione di nuova cubatura essendo tali zone vincolate dal punto di vista paesaggistico. Si privilegia la tutela e la cura della vegetazione esistente e la piantumazione (*Cfr.* **All. 11**).

Trattandosi di opere non sanabili sarà necessario ripristinare lo "*status quo ante*" attraverso opere di demolizione.

---

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

---

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;

Risposta al quesito n°11

Il cespite è parte di una maggiore consistenza poi frazionata a seguito di atto di divisione tra esponenti di uno stesso nucleo familiare che ha portato il sig.

(*Cfr.* **All. 12**) ad avere la proprietà di 1000/1000 sul bene poi venduto agli esecutati

La cessione a terzi della restante parte riguarda porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento (*Cfr.* **All. 2**).

---

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

Risposta al quesito n°12

Lo stato di fatto del bene pignorato essendo conforme alla planimetria depositata in Catasto e a quanto assentito dalla Concessione edilizia in sanatoria, non necessita di alcun aggiornamento.

---

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

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato ricade, secondo lo Strumento Urbanistico Adottato dal Comune di Gallese, in "Zona VP" – Verde Privato, regolato dall'art. 34 delle N.T.A. – con

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

destinazione residenziale. In tale zona urbanistica si privilegia la tutela e la cura della vegetazione esistente e la piantumazione (*Cfr.* **All. 11**).

---

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Il bene pignorato è stato realizzato attraverso una Concessione Edilizia in Sanatoria - Pratica n. 48-49 prot. 2935 – rilasciata dal Comune di Gallese (VT) in data 22/05/2002. Alla data del sopralluogo risulta conforme a quanto assentito con il titolo edilizio in parola, ma nei documenti esaminati non è stata rilevata la presenza del Certificato di Agibilità.

Come riportato nella risposta al quesito n. 9, sull'ente urbano insistono delle volumetrie discoste dall'abitazione (Cfr. **All. 9**), realizzate in assenza di titolo edilizio. Per quanto riportato sul certificato di destinazione urbanistica, le stesse risultano non sanabili (*Cfr.* **All. 11**).

Gli interventi di ripristino possono prudenzialmente essere stimati in **€ 3.000,00** comprensivi di spese di demolizioni, trasporto ed oneri di discarica.

---

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

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Presso il Comune di Gallese, relativamente al bene censito al Catasto Fabbricati al Fg. 34 part.lla 92 non risulta presentata alcuna istanza di condono per sanare nuove opere rispetto a quelle autorizzate in data 22/05/2002.

---

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

Risposta al quesito n°16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (*Cfr.* **All. 2** – **All. 11**)

---

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

Risposta al quesito n°17

Trattandosi di una unità abitativa autonoma e non condominiale, non è possibile quantificare le spese di gestione ordinarie e straordinarie.

---

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

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del bene pignorato si indica la formazione di un singolo lotto di vendita:

Lotto Unico

Abitazione ubicata nel Comune di Gallese (VT), disposta al piano terra con annessa area esterna di pertinenza ad uso esclusivo, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 34 part.lla 92.

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

Il compendio è pignorato per l'intero e risulta intestato per 1/2 a

il Cod. Fisc. e per 1/2 a

il Cod. Fisc. .

---

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data 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 alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Risposta al quesito n°20

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra (coniuge separato dal da "[…] *una bambina di 2 anni e da un ragazzo di 20* […]" (*Cfr.* **All. 1**) e solo saltuariamente dal sig. in virtù di quanto disposto nell'atto di separazione consensuale di cui al provvedimento del Tribunale Ordinario di Viterbo n. 1709/2021 del 12/11/2021 (*Cfr.* **All. 13**).

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Di fatto, l'assegnazione della casa alla sig.ra avviene in data 11/11/2021 in seguito all'omologazione della separazione consensuale trai coniugi, mentre la trascrizione del pignoramento riporta la data del 28/10/2021.

---

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

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola, come indicato nel precedente quesito, oltre che dal debitore è occupato prevalentemente anche da soggetti diversi. Si determina di seguito il valore locativo del bene pignorato.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), per la fascia periferica si ricava che il prezzo medio di locazione è pari a 3,10 € x Mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: GALLESE

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

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	600	900	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	900	1150	L	3,8	4,1	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

- Canone di locazione 3,10 € x Mq x mese.
- Superficie netta omogeneizzata 123,34 Mq
- Coefficiente di merito K= 30% ⟶ 0,70

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Dalla seguente relazione si avra:

$$V = € \ x \ Mq \ x \ Mese \ x \ K = 3{,}10 \ x \ 123{,}34 \ x \ 1 \ x \ 0{,}70 = \ 267{,}65 \ mese$$

Che arrotondato per eccesso il **Valore locativo mensile sarà pari ad € 270,00**

---

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);*

Risposta al quesito n° 22

Il compendio pignorato come evidenziato nel verbale di accesso, risulta occupato dal coniuge separato facente capo al debitore Nel ricorso congiunto per la separazione è riportato che […] " *La figlia continuerà a coabitare con la madre, Sig.ra nell'abitazione che fu coniugale sita in Gallese, Via delle Industrie 25, dove già risiedono*; "[…] inoltre […] "*nei fine settimana alterni in cui la figlia minore starà con il Sig. la Sig.ra si trasferirà presso altro immobile dei propri genitori, lasciando la disponibilità della casa che fu coniugale al Sig. ed alla bambina" [1].*

L'omologazione della separazione dei coniugi – riporta la data dell'11/11/2021 (*Cfr.* **All.14**), mentre trascrizione del pignoramento quella del 28/10/2021 (*Cfr.* **All. 3**)

Per quanto sopra, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato non è opponibile alla procedura.

---

[1] Cfr. All. 14 Ricorso congiunto per separazione consensuale dei coniugi pag. 3-4.

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

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;

Risposta al quesito n°23

Il bene non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non presenta oneri di natura condominiale trattandosi di un'unità abitativa singola. Non si rilevano diritti demaniali o usi civici. Sulla particella in questione insistono, ai sensi del D.Lgs 42/2004 del PTPR approvato con DCR n. 5/2021, i seguenti vincoli:

Art. 142 – D. Lgs.42/2004 (Ope Legis)

- co. 1- lett.c (acqua)
- co. 1- lett.m – art. 46 PTPR – (archeologia)

Art. 136 – D. Lgs.42/2004 (Vincolo Dichiarativo)

- lett. c-d "Valle del Tevere"

PTPR approvato

- art. 27 – paesaggio agrario di continuità. (*Cfr.* **All. 11**).

---

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 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), è stato formato un unico lotto di vendita costituiti con le seguenti particelle catastali:

Lotto Unico

3) Abitazione unifamiliare al Foglio 34 particella 92 con annessa area esterna di pertinenza ad uso esclusivo.

Le superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a Mq 123,34 mentre quella commerciale omogeneizzata si attesta su Mq 137,93 (Cfr. **All. 10**).

Si chiarisce che il valore di stima dei 838,00 Mq di cui all'ente urbano (decurtati dell'area di sedime del fabbricato), è stato inserito, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, all'interno della superficie commerciale complessiva.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, della locale Camera di Commercio, ed a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per edifici similari.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), quelli definiti dalla CCIAA di Viterbo e quelli ricavati delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare[2]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VITERBO
Comune: GALLESE
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 4
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L			

[2] Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, *Banca delle quotazioni immobiliari*, Anno 2021 – Semestre 2, Gallese.

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

(Si assume come riferimento il valore medio di 850,00 €/Mq)

CCIAA di Viterbo[3]

Comune: Fabrica di R. - Corchiano - Gallese						
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione **bilocale** Euro/Mese	Locazione **trilocale** Euro/Mese	Locazione Bilocale **Arredato** Euro/mese	Locazione Trilocale **Arredato** Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	900-1200	230-250	280-350	250-280	300-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	500-700	200-230	210-250	210-250	250-350	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	350 - 450					stazionario
Posti auto scoperti	100-150					stazionario
Posti auto coperti	250-300					stazionario
Box singoli	350-400					stazionario
Uffici	500-800					stazionario
Negozi	800-900					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	200-300					stazionario

(Si assume come riferimento il valore medio di 600,00 €/Mq)

Quotazioni Agenzie Immobiliari [4]

Per la determinazione del comparabile Vx da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dai predetti enti, sarà utilizzata la seguente relazione Lo stesso sarà espresso dalla seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli *n* campioni;

$\sum_n mq_i$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Comparabili:

$$Vx = \frac{€\,(149.000 + 95.000 + 139.000 + 145.000 + 65.000)}{Mq(\,110 + 95 + 100 + 99 + 85)} = \frac{€\ 593.000}{Mq\ 489}$$

$$Vx = 1.213{,}00\,\frac{€}{Mq}$$

[3] CCIAA, *Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo - Primo Semestre 2020, Comune: Gallese.*
[4] Cfr. IMMOBILIARE.IT: *Rif. Imm. 73949 Data annuncio: 05/06/2021; Rif. Imm. EK-62580606 Data annuncio: 05/05/2022; Rif. Imm. 60593630 Data annuncio: 11/07/2022.* ILOVECASA.EU *Rif. Imm. 6566 Data annuncio: 15/08/2021.*CASA.IT: *Codice annuncio: 44926925 Data annuncio 03/08/2022.*

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Per tanto, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte CCIAA Viterbo)	Valore medio di Mercato €/Mq
850,00	1.213,00	600,00	**Vm= 888,00**

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della "**Superficie Commerciale"**, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l'utilizzo di opportuni **coefficienti di ragguaglio**, quella afferente ai locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'edificio

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V:

$$V = Mq \frac{€}{Mq} K$$

con K che rappresenta la sommatoria dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	
	Casa a schiera	
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
0		
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	
	Economico	0,90
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

ASCENSORE	Presente		
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		1,01
	Assente		
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		1,03
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		
	Doppi vetri		1,00
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		
	Cortile		
	Giardino		1,04
	Parco		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		1,00
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza	0,90	
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,05
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Rumorosa – Linea ferroviaria ad alta velocità		0,80
	Totale		**0,52**

$$V = Mq\ 137{,}93\ \frac{€\ 888{,}00}{Mq}\ 0{,}52 = €\ 63.690{,}56$$

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Come indicato nella risposta ai quesiti n.7 e n. 14 le attività di recinzione/nuovo accesso e ripristino stimate prudenzialmente rispettivamente in euro 5.500,00 ed euro 3.000,00 gravano sull'acquirente,

Da cui:

Lotto Unico

Valore di stima ……	€	63.690,56
Costi di ripristino……	€ -	5.500,00
Recinzione e cancello carrabile……	€ -	3.000,00
Restano	€	55.190,56

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulterà pari ad € 55.000,00** (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

---

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Criterio e Metodologia di Stima

Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio Vm espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare, cioè prendendo i valori di quegli immobili ricadenti nell'area omogenea in esame. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, nonché quelle presenti nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Provincia di Viterbo. Il prodotto tra il Valore medio**,** la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento ha fornito il più probabile valore di mercato del bene in questione.

---

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;

Risposta al quesito n°26

Il mercato immobiliare vive oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Considerata l'ubicazione ed il contesto in cui è inserito il bene, le reali prospettive di collocamento sul mercato sono a parere del sottoscritto molto limitate.

---

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;

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione.

---

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

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

---

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

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (*Cfr.* **All. 15**).

---

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

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

---

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;

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

---

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

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

---

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 compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (*Cfr.* **All. 16**).

---

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-

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

---

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 in sanatoria,

d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 alla vendita;

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

All. 1 - Verbale di accesso
All. 2 - Visura storica per immobile
All. 3 - Nota di trascrizione
All. 4 - Compravendita notaio Casadei
- Certificazione notarile
- Ispezione ipotecaria
All. 5 - Atto di pignoramento immobiliare
All. 6 - Estratto di mappa
- Planimetria Catastale
All. 7 - Estratto per riassunto dell'atto di nascita-
All. 8 - Estratto per riassunto dell'atto di nascita-
- Sentenza di divorzio
All. 9 - Aree esterne
All.10 - Rilievo - Calcolo superfici
All.11 - Certificato di destinazione urbanistica
All.12 - Atto di divisione notaio Togandi
All.13 - Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199

All.14 - Omologazione separazione consensuale
All.15 - Ricevute di trasmissione pec-a/r
All.16 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO

Firmato Da: MORETTI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 176199