

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°177/17 R.G.

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

***Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 12 luglio 2018
G.E. Dott.re Geraci Antonino***

Premesso:

*-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n 117/2017 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro *****.*

-che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto Marco Carbonari, geometra, con studio in Viterbo, Via Monti Cimini n.4, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando quanto segue:

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

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

- 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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
- 7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e 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 e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;*
- 10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 11) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 . 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati dal censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi in questo caso, alla relazione i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 19) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n 1078*

- 20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore la trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atto privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la 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 trascritta 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 25) *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita dei 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;*

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

- 26) *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collegamento 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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti; nel termine di giorni 120 dal giuramento;*
- 29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
- 30) *Depositi almeno 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 accessione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere 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 che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 33) *Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di*

Marco CARBONARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;*

35) *Alleggi 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 e iscrizioni)*

F) *Copia atto di provenienza*

G) *Quadro sinottico in triplice copia*

H) *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

- Operazioni preliminari -

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato Dott.ssa Olimpieri Eleonora, la quale convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene sottoposto ad espropriazione forzata.

*Al primo sopralluogo è avvenuto il giorno 23 gennaio 2018 erano presenti il C.T.U ed il Custode Avv. Olimpieri Eleonora ed il coniuge della sig.ra ***** . Nel contempo lo scrivente concretizzava i rilievi planimetrici e fotografici necessari per l'acquisizione di tutti i dati occorrenti alla determinazione del valore commerciale o prezzo base d'asta . Il CTU sulla base dei riscontri presso l'Ufficio tecnico del Comune di Orte. Lo scrivente ha ultimato la fase preliminari consultando l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile, sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, e l'acquisizione di ulteriore documentazione il sottoscritto C.T.U. in possesso di ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C.*

- Elenco dei beni sottoposti a pignoramento -

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili. Più esattamente:

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

Esecuzione Immobiliare N°177/2017 R.G.

Verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario di Viterbo, in data 23/05/2017, Rep. 837, trascritto il 19/06/2017 ai nn. 8304/6103, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena contro *****;

Diritti di PIENA PROPRIETA', spettante alla debitrice *****

c.f ***; su:**

Proprietà 1/1 di Immobile in Orte censito al NCEU al Fg. 24 P.lla 253 sub 2, cat. A/7, vani 6,5;

Proprietà 1/1 di Immobile in Orte censito al NCEU al Fg.24 P.lla 253 sub 3, cat. A/7, vani 6,5;

Proprietà 1/1 di Immobile in Orte censito al NCEU al Fg.24 P.lla 429, cat. A/4, vani 3,5;

Proprietà 1/1 di Terreno in Orte censito al NCT Fg 24 P.lla 253;

Proprietà 1/1 di Terreno in Orte censito al NCT Fg.24 P.lla 428;

Proprietà 1/1 di Terreno in Orte censito al NCT Fg.24 P.lla 13;

Proprietà 1/1 di Terreno in Orte censito al NCT Fg.24 P.lla 257;

Verifiche preliminari, Controllo dell'attuale identificazione catastale,

Corrispondenza con l'atto di pignoramento e Riscontro della provenienza dei beni

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

Risposte ai 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:**

Nel fascicolo di procedura è presente la relazione notarile, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazione catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore, inoltre la relazione notarile copre il ventennio.

- 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*

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati: Unità immobiliare ad uso abitazione e terreni all'Agenzia delle Entrate di Viterbo con i seguenti identificativi:

N.C.E.U.: Intestazione catastale: Comune di Orte

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	24	253 / 2	A/7	1	S-T	6,5 vani	Euro: 1.022,58
	24	253 / 3	A/7	1	S-T	6,5 vani	Euro: 738,53
	24	429	A/4	2	T	3,5 vani	Euro: 137,38

N.C.T.: Intestazione catastale: Comune di Orte

Riferimento	Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. dominicale	R. agrario
	24	253	Ente Urbano	2	Ha o are 11 ca 50		
	24	428	Seminativo arborato	4	Ha o are 59 ca 80	Euro: 23,16	Euro: 13,90
	24	13	Uliveto	3	Ha o are 15 ca 30	Euro: 1,98	Euro: 1,19
	24	257	Seminativo arborato	5	Ha o are 1 ca 20	Euro: 0,22	Euro: 0,22

Nell'atto di pignoramento trascritto con nota del 19/06/2017 ai nn.8304/6103 contro ***** a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENE Spa con sede in Siena gravante sugli immobili in oggetto.

Diritti di PROPRIETA' di 1/1 di ***** c.f *****.

- 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*

Dalla consultazione dei registri immobiliari, sui beni oggetto di pignoramento procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano le seguenti proprietà in forza del seguente titolo:

- *Atto di acquisto del 20/01/2006, notaio Tommaso Belli con sede in Roma, Rep. 14959/5769, trascritto in data 02/02/2006 ai nn. 1911/1291, da potere di ***** nato a Orte il 21/02/1934 riguardante le P.lle 253 Sub. 2 e 3, ed alle P.lle 343 e 557.*
- *Atto di acquisto del 20/01/2016, notaio Tommaso Belli con sede in Roma, Rep. 14959/5769, trascritto in data 02/02/2006 ai nn. 1912/1292, da potere di ***** sopra generalizzato e ***** nata a Castel Sant'Elia il 01/03/1937 riguardante la P.lla 13.*
- *Atto di acquisto del 06/09/1974, notaio Giovanni Sconocchia, Rep. 69044, trascritto in data 28/10/1974 al n.9144 da potere di ***** a ***** riguardante le P.lle 253 e 257 in ragione di ½ unitamente a ***** nato a Orte il 23/03/1938.*
- *Atto di acquisto del 26/04/1982, notaio Giuseppe Togandi con sede in Orte, Rep. 20494/12/000, trascritto in data 29/04/1982 ai nn. 5215/4602 da potere di ***** nata a Wilhelmshaven il 13/03/1920 a ***** riguardante la P.lla 13 in ragione di ½ unitamente a *****.*
- *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Sulla base dei documenti allegati agli atti dell'ufficio lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande

Marco CARBONARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -
Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986
marco.carbonari@geopec.it

giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

- Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario di Viterbo, in data 23/05/2017, rep. 837. A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena contro ***** , nata in *****.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 20/01/2006 di cui al rogito del Notaio Tommaso Belli di Roma, Rep. 14960/5770, a favore di Banca Toscana s.p.a con sede in Firenze contro *****.

- Dichiarazione di successione registrata a Viterbo il 04/05/1994, Rep. 80/926, trascritta in data 11/11/1998 ai nn. 12544/9005 per la restante quota di ½ in dipendenza della successione a *****

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;

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire sia l'estratto di mappa aggiornato che le planimetrie catastali delle unità oggetto del pignoramento, il tutto è presente negli allegati così come il certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che:

I terreni insistono parzialmente in zona E1, aree già agricole e con vocazione agricola predominante, parte in zona O, aree comprendenti ristrutturazione urbanistica e riqualificazione I terreni censiti al Fg. 24 P.IIIa 13 e P.IIIa 428 insistono in zona Aree Boscate, art.10 L.R 24/98 pari al 29,19%.

Ricadono interamente in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D 3267/23. I terreni insistono completamente in zona Beni di insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

In zona completamente in zona P versante _B, pericolosità di versante bassa (Fonte: Inventario ed Atlante P.A.I.)

Il terreno censito al Fg. 24 P.IIIa 13 insiste PARZIALMENTE IN ZONA P versante_M, pericolosità di versante media (Fonte: Inventario ed Atlante P.A.I)

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

Il terreno censito al Fg. 24 P.lla 253 insiste parzialmente in zona Classe II, aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, piano di zonizzazione acustica (98,38%).

- 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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Da registri dello stato civile risulta che la Sig.ra ***** è coniugata in regime di separazione dei beni con il sig. ***** dal 03/06/2000.

- 7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

DESCRIZIONE:

Immobili nel comune di ORTE:

Il compendio pignorato ricade nel comune di Orte, località Quercia del vento, ed è composto da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati.

Si accede alla proprietà per mezzo di una strada sterrata percorribile dalla via Amerina, sul terreno sono presenti due corpi di fabbrica, Il principale è composto di due unità immobiliari a destinazione residenziale e relativi locali accessori distinto in catasto al Fg.24 P.lla 253, Sub. 2, e sub 3, dislocato su tre livelli (piano terra e due piani seminterrati in quanto il fabbricato risulta realizzato su un terreno con forte pendenza); l'unità distinta con il sub 2 accessibile sia dall'esterno che attraverso una scala comune interna è composto da ingresso su soggiorno/pranzo, due camere da letto e n.3 servizi igienici, per un totale di mq 114,00 c.a. completa la consistenza una terrazza al piano ed un balcone per un totale di mq 53; attraverso la scala interna si scende nel piano seminterrato nei locali di pertinenza del sub in questione dove alla data del sopralluogo nei locali destinati a deposito e ripostigli è presente una sala ed una cucina oltre ad un servizio igienico e tre ripostigli, per un totale di 128,00, è presente inoltre un portico di mq 40,00 c.a. di cui c.a. 11,00 risultano chiusi con infissi e sottostante muretto e di fatto uniti alla cucina.

Il sub 3 è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, tre servizi igienici ed un ripostiglio per un totale di mq 108,00 c.a. oltre la terrazza di mq 50,00 c.a. su detta terrazza è presente un locale tecnico di c.a. mq 3,00; dalla detta terrazza si accede per mezzo di una piccola porta in legno al locale sottotetto di ridotta altezza e dimensioni. I locali seminterrati di pertinenza del sub 3 consistono in due ampi locali di deposito per un totale di mq 99,00 c.a. totalmente al grezzo. Discreto il grado di finitura con infissi esterni con persiane in legno e finestre in legno vetro camera, portoni di ingresso in legno blindato, pareti esterne tinteggiate, infissi interni in legno, pareti tinteggiate ad eccezione di bagni e cucina che sono maiolicati, impianto di riscaldamento con termosifoni ed alcuni ambienti dotati di impianto di condizionamento; buono lo stato di manutenzione anche se si evidenziano infiltrazioni di

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

umidità negli ambienti ai piani seminterrati e gli infissi esterni necessitano di interventi di manutenzione.

L'altro corpo di fabbrica censito con la particella 429 del foglio 24 alla data sopralluogo è così composto: ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto, veranda totalmente chiusa con infissi e muretto basso e servizio igienico per un totale di mq 58,00 c.a. è presente inoltre un portico in legno di c.a. mq 12,00 è presente sul retro un ripostiglio di c.a. mq 7,00; gli infissi sono in legno vero camera pareti interne ed esterne tinteggiate ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura maiolicato, i pavimenti sono pure in gres, buono lo stato di manutenzione, anche se sul pavimento sono presenti evidenti avvallamenti e fessurazioni.

Completano la proprietà i terreni che si estendono su una superficie complessiva di mq 8.780, sono destinati in parte a verde di pertinenza e spazi di manovra dei fabbricati, una porzione ad uliveto ed in parte a piante di medio fusto. Il lotto è completamente recintato con pali di legno e rete metallica oltre al cancello d'ingresso realizzato in ferro e muro in blocchi di tufo.

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;

La conformità è stata accertata, il pignoramento ben descrive ed identifica i beni.

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

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto in quanto in tutti e tre i fabbricati sono presenti difformità meglio descritte nel punto 14. .

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

Tale situazione non si verifica

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

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- *Catasto fabbricati di ORTE, foglio 24 Particella 429, detto immobile è stato realizzato su terreno della particella 429, dati derivanti da tipo mappale del 27/04/2011 protocollo n. VT0079141 in atti dal 27/04/2011 (n. 79141.1/2011), a sua volta derivante dalla particella 253 per frazionamento del 25/08/1986 in atti dal 24/03/1994 TM. B 3743/86 (n.3743.1/1986), detta particella deriva dalla particella 28 per frazionamento del 06/09/1974 in atti dal 24/02/1976 (n. 10175, dati derivanti da impianto meccanografico).*
- *Catasto terreni di ORTE, foglio 24 particella 253, derivante da tipo mappale del 25/08/1986 in atti dal 24/03/1994 TM B. 3743/86 (n. 3743.1/1986), frazionamento del 25/08/1986 in atti dal 24/03/1997 TM B. 3743/86 (n.3743.1/1986), detta particella deriva dalla particella 28 per frazionamento del 06/09/1974 in atti dal 24/02/1976 (n. 10175; dati derivanti da impianto meccanografico).*
- *Catasto terreni di ORTE, foglio 24 particella 428, detta particella deriva dalla particella 343, derivante da frazionamento del 27/04/2011 protocollo n. VT0079141 in atti dal 27/04/2011 presentato il 27/04/2011 (n. 79141.1/2011) a sua volta derivante dalla particella 253 da frazionamento del 25/08/1986 in atti dal 24/03/1994 TM B. 3743/86 (n.3743.1/1986) detta particella derivante dalla particella 28 per frazionamento del 06/09/1974 in atti dal 24/02/1976 (n. 1017, dati derivanti da impianto meccanografico).*
- *Catasto terreni di ORTE foglio 24 particella 257, detta particella deriva dalla particella 29 per frazionamento del 06/09/1974 in atti dal 24/02/1976 (n. 10175, dati derivanti da impianto meccanografico).*

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;

Le difformità catastali riscontrate al momento del sopralluogo non saranno regolarizzate dallo scrivente in quanto non conformi agli standard urbanistici .

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

I beni oggetto di pignoramento sono a destinazione abitativa.

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte è emerso quanto segue: con licenza edilizia, licenza n. 88/19 protocollo n. 597 del 21/02/1976 viene autorizzata ai Sig.ri ***** e ***** la di costruzione di un fabbricato composto da magazzino al piano terreno e abitazione al piano rialzato.

Con domanda di condono ai sensi della legge 47/1985 viene rilasciato il permesso di costruire a sanatoria n. 57/05 del 09/11/2005 con la quale viene sanata la realizzazione di un fabbricato per abitazione composto di due alloggi, nonché di un fabbricatino rurale.

Infine, risulta depositata una Denuncia Inizio Attività con prot. n. 7450 del 31/05/2017 per un ampliamento al piano seminterrato della particella 253 sub. 2 fg. 24 e un cambio di destinazione d'uso del piccolo fabbricato rurale ad abitazione. Con lettera prot. 7808 del 07/06/2017 l'ufficio tecnico del comune di Orte rigetta la suddetta pratica in quanto depositata priva della documentazione minima necessaria per l'accoglimento della stessa. Alla data del sopralluogo le difformità rispetto a quanto autorizzato sono le presenti:

ampliamento e cambio d'uso del piccolo fabbricato rurale, (Fg 24 p.lla 429);

cambio d'uso di parte dei locali magazzino al piano seminterrato di pertinenza del sub 2, tamponatura parziale dell'esistente portico al piano seminterrato e diversa distribuzione degli spazi interni in entrambe le abitazioni e realizzazione di un vano tecnico sulla terra del sub 2.

Per quanto riguarda l'ampliamento ed il cambio d'uso del fabbricato rurale, non è possibile ottenere una concessione in sanatoria in quanto dette opere non sono conformi agli standard urbanistici.

Stessa considerazione va fatta per i lavori di cambio destinazione d'uso e ampliamento del locale seminterrato di pertinenza del sub 2, nonché del piccolo vano tecnico posto sulla terrazza del piano terreno.

Lo scrivente sulla scorta di quanto accertato, ritiene che per ripristinare la conformità sarà necessario predisporre e presentare una SCIA a sanatoria per la riduzione in pristino delle opere non sanabili e contestualmente la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni delle due abitazioni (sub 2 e sub 3 della p.lla 253).

I costi per la riduzione in pristino sono i seguenti:

fabbricato p.lla 429

- Demolizione del vano ingresso e del vano adibito a camera da letto e WC
- Demolizione della veranda e del portico
- Demolizione del piccolo ripostiglio

Dette opere di demolizione si rendono possibili in quanto dette strutture risultano costruite in un secondo momento rispetto al corpo originale pertanto il loro smontaggio con le opportune opere di finitura successiva non preclude comunque la stabilità e la fruibilità del vano realizzato in conformità ai titoli rilasciati.

Le opere sopra descritte hanno un costo stimato di € 8.800,00 Comprensivi di manodopera per la demolizione e per le opere di ripresa del locale restante, carico e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta

Fabbricato p.lla 253 sub2

- Demolizione della tamponatura del portico realizzata con infissi in legno su muretto in blocchi di tufo.
- Demolizione di locale tecnico posto sulla terrazza del piano terreno
- Ripristino degli ambienti interni al piano seminterrato

Le opere sopra descritte hanno un costo stimato di € 5.000,00 Comprensivi di manodopera per la demolizione e per le opere di ripresa del locale restante, carico e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

Spese tecniche e sanzione amministrativa

- *Redazione e presentazione di SCIA a sanatoria, per la riduzione in pristino e per la diversa distribuzione degli spazi interni, compreso direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, collaudo finale delle opere: € 5.000,00*
- *Redazione e presentazione delle variazioni catastali (tipo mappale per demolizione parziale del fabbricato p.lla 429; e n. 3 aggiornamenti planimetrici con procedura Doc.f.a) € 1.800,00*
- *Diritti di segreteria per la presentazione della SCIA € 150,00*
- *Sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria per opere già eseguite € 1.000,00*
- *Diritti catastali per tipo mappale € 109,00*
- *Diritti catastali per pratiche Doc.Fa € 150,00*

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 . 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non sono presenti domande di condono ad eccezione di quella già rilasciata.

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati dal 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

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

Non è presente condominio

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

La natura degli immobili oggetto di pignoramento, un lotto di terreno con unico accesso con sovrastanti fabbricati, uno a destinazione residenziale ed un limitrofo adibito a deposito attrezzi, non permette la suddivisione in lotti. Si avrà pertanto un lotto unico

FABBRICATI**COMUNE DI ORTE****Diritti piena proprietà spettanti al debitore esecuto****#DATI CATASTALI AGGIORNATI#**

N.C.E.U.: Intestazione catastale: Comune di Orte

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	24	253 / 2	A/7	1	S-T	6,5 vani	Euro: 1.022,58
	24	253 / 3	A/7	1	S-T	6,5 vani	Euro: 738,53
	24	429	A/4	2	T	3,5 vani	Euro: 137,38

N.C.T.: Intestazione catastale: Comune di Orte

Riferimento	Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. dominicale	R. agrario
	24	253	Ente Urbano	2	Ha o are 11 ca 50		
	24	428	Semin- arbor.	4	Ha o are 59 ca 80	Euro: 23,16	Euro: 13,90
	24	13	Uliveto	3	Ha o are 15 ca 30	Euro: 1,98	Euro: 1,19
	24	257	Semin- arbor.	5	Ha o are 1 ca 20	Euro: 0,22	Euro: 0,22

19) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n 1078

Gli immobili non sono pignorati pro quota, ma per i diritti di piena proprietà.

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore la trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atto privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Gli immobili risultano ad oggi occupati dalla debitrice ***** e dal nucleo familiare.

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;

Come precisato nel punto precedente il bene risulta essere occupato dal debitore e dal nucleo familiare.

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 trascritta 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;

In tale caso la situazione non si verifica.

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;

Non sono presenti vincoli

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 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) 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita dei 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

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

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;

Considerazioni di mercato:

A partire dal 2008 e maggiormente negli ultimi, la crisi economica che sta interessando la nazione, ha colpito anche il mercato degli immobili residenziali, causando una forte contrazione stimabile intorno al 30-40%. Tale situazione rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che ha portato la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili, comparando le stesse con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. tenendo in considerazione i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

– banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I.), secondo semestre 2017

- dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene
- comparazione con recenti compravendite di beni simili per caratteristiche e luogo (annunci di compravendita di beni simili sia di privati che di agenzie immobiliari pubblicati su internet).

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati opportunamente rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico, ovvero la sopra citata crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso e del descritto stato di fatto, valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

FABBRICATO 1:

- Fabbricato adibito ad abitazione su due livelli: (Fg 24 P.lla 253 Sub.2)
- Non residenziale (piano S1) mq 139 c.a. X € 550,00 = € **76,450,00**
compreso l'incidenza di portici
- Residenziale (piano T) mq 128 c.a. X € 1.000,00 = € **128,000,00**

compreso l'incidenza di portici e terrazze

FABBRICATO 2:

- Fabbricato adibito ad abitazione su due livelli: (Fg 24 P.lla 253 Sub.3) superficie residenziale comprensivo delle superfici di portici e locale deposito.
- Non residenziale (piano S1 al rustico) mq 99 c.a. X € 400,00 = € **39,600,00**
- Residenziale (piano T) mq 119 c.a. X € 1.000,00 = € **119,000,00**
- compreso l'incidenza di portici e terrazze

FABBRICATO 3:

- Fabbricato attualmente adibito ad abitazione su un livello: (Fg 24 P.lla 429)
- Non residenziale (piano T) mq 47,00 c.a. X € 600,00 = € **28.200,00**

TERRENI:

- Terreno agricolo censito al fg 24 p.lla 257 qualità seminativo arborato
mq 120 x €/mq 1,50 = € **180,00**

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

- Terreno agricolo censito al fg 24 p.lla 428 qualità seminativo arborato
mq 5980 x €/mq 1,50 = € 8.970,00
- Terreno agricolo censito al fg 24 p.lla 13 qualità Vigneto
mq 1530 x €/mq 1,50 = € 2.295,00
- Terreno agricolo censito al fg 24 p.lla 253 (Area di corte), giardino:
mq 1.050 x €/mq 2,50 = € 2.625,00

TOTALE VALORE LOTTO: € 405.320,00

A tale importo dovranno essere decurtate tutte le spese da sostenere per la riduzione in pristino delle porzioni irregolari e le spese tecniche come di seguito specificato:

detrazione spese riduzione in pristino particella 429	8.800,00 € -
detrazione spese riduzione in pristino particella 253 sub 2	5.000,00 € -
detrazione spese tecniche SCIA ed aggiornamento catastale:	8.209,00 € -

TOTALE VALORE CESPITE € 383.331,00 arrotondato in € 383.000,00; il valore ricomprende anche l'incidenza delle aree esterne e dei balconi.

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

Per la sua consistenza e posizione può essere appetibile per la realizzazione di una struttura turistica ricettiva.

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;*

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

**Valore lotto unico per l'intero:
Euro 383.000,00 già decurtato delle spese per la riduzione in pristino
Valore finale a base d'asta del bene stimato € 383.000,00**

Allegati alla relazione:

- Documentazione fotografica.
- Planimetrie catastali.
- Estratti di mappa.
- Visure catastali.

Marco CARBONARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 347.3345986

marco.carbonari@geopec.it

- *Visure ipotecarie aggiornate.*
- *Copia permessi ed elaborati grafici prelevati dall'ufficio tecnico del comune di Orte*
- *Certificato destinazione urbanistica*
- *Estratto matrimonio*
- *Copia atto di provenienza.*
- *Copia atto ante ventennio.*
- *Quadro sinottico.*

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 07/06/2018

Il C.T.U.
Geom. Marco Carbonari