

mediante l'esame della documentazione in atti; da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio; -----

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; -----

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

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

dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria

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

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

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento

delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

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

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978,

n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente,

ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;-----

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di**

seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente; -----

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (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) alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la

principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

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

35) 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 + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode avv.ssa Guerrini Anna comunicava alle parti e al sottoscritto che il giorno 13 ottobre 2021 , alle ore 10.00, sarebbe avvenuto l'accesso all'immobile pignorato.

Il verbale, a cura del Custode, è rimesso in allegato (all. n. 1).

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 10/05/2018 a cura del dott. Pietro Sormani, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

Il compendio pignorato è costituito da n.3 immobili così contraddistinti al Catasto Fabbricati di Orte:

- Abitazione: foglio 35, p.lla 331 e 369, sub. 10 di categoria catastale A4;
- Cantina: foglio 35, p.lla 331, sub.7, di categoria C2;
- Garage: foglio 35, p.lla 366, sub.5, di categoria C6.

Le visure catastali storiche, aggiornate alla data del 09/10/2021, sono rimesse in allegato, all. n. 4.

Quanto al quesito n. 3

STORIA IPOTECARIA – PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire i passaggi di proprietà che il compendio immobiliare pignorato è stato oggetto :

Alla data del giorno 8 maggio 1998 proprietaria del compendio risultava la sig.ra [REDACTED] in forza dei seguenti titoli utili ultraventennali:

- Successione (giusto testamento pubblico notaio Togandi, registrato a Viterbo il 29 settembre 1983 al n.7726, in morte del [REDACTED], nato [REDACTED] ed ivi deceduto in data 30 luglio 1983, denuncia registrata a Viterbo al n.75 – vol. 688 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il 19 febbraio 1985 ai n.ri 183971584, nonché in forza di atto di compravendita a rogito notaio Togandi di Orte in data 21 marzo 1990 n. 43186/20466 di repertorio, trascritto presso la conservatoria in data 27 marzo 1990 ai n.ri 4107/3244.

INTERMEZZO

- In data 3 settembre 2011, decedeva la sig.ra [REDACTED], lasciando a succedere (giusto testamento pubblico del giorno 8 settembre 2011, registrato a Viterbo il 9 settembre 2011 al n. 9567/1T), la propria nipote sig.ra [REDACTED]. La relativa denuncia di successione è stata registrata a Viterbo il 12 gennaio 2012 al n.7779990/12, trascritta presso la conservatoria di Viterbo il 23 aprile 2012 ai n.ri 5241/4054 e accettata in data 14 dicembre 2012 ai n.ri 17187/13554.

PROVENIENZA ALL'ESECUTATO

- con atto di compravendita a rogito del Notaio Ernesto Caprino di Vignanello del 30 ottobre 2012 ai n.ri 1226/876 di repertorio, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Viterbo in data 7

novembre 2012 ai n.ri 15058/11816 la sig.ra [REDACTED] ha venduto le unità immobiliari in oggetto al sig. [REDACTED].

Gli atti di provenienza ultraventennali sono rimessi in allegato, all. n.2.

Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli aggiornate al 25/09/2021 non hanno subito variazioni rispetto a quelle trascritte nel certificato notarile, l'ispezione ipotecaria è rimessa in allegato, all. n. 5.

Nel ventennio il compendio immobiliare pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 7 novembre 2012 ai n.ri 15059/1575 a favore della [REDACTED], con sede a Milano, cod.fisc. [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED] per la somma di 90000 euro a garanzia di un mutuo di euro 60.000 per la durata di 20 anni, concesso con atto ricevuto dal Notaio Ernesto Caprino di Vignanello in data 30 ottobre 2012 n. 1227/877 di repertorio.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 8 maggio 2018 ai n.ri 6008/4478, a favore della [REDACTED], ed a carico di [REDACTED] per l'importo di 56.136,86.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono la mappa censuaria, le planimetrie catastali relative agli immobili e gli elaborati grafici dello stato di fatto all. n.3.

Quanto al quesito n. 6

L'esecutato è nato all'estero e non risulta sposato in Italia.

Dalle indagini svolte all'anagrafe di Vasanello, dove l'esecutato risiede, risulta che questi ha preso la residenza da loro nel 2006, dichiarando che era sposato in Marocco, ma al Comune non risulta nessuna trascrizione dell'atto di matrimonio; attualmente all'anagrafe risulta convivere con una cittadina italiana.

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio anagrafe il certificato storico di residenza e una dichiarazione, ad ora riferito solo verbalmente, che agli atti del comune non risulta alcuna trascrizione di vincolo matrimoniale.

Quanto al quesito n. 7

Il compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

- Abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Orte, Foglio 35 , p.lla 331, sub. 10 , categoria A4, classe 4 - vani 5,5 - Rendita 298,25 Euro;
- Cantina: Catasto fabbricati del Comune di Orte, Foglio 35 , p.lla 331 , sub. 7 , C2, classe 3 – 18 mq - Rendita 27,89 Euro;
- Garage: Catasto fabbricati del Comune di Orte, Foglio 35 , p.lla 366 , sub. 5, , C6, classe 2 – 9 mq - Rendita 10,69 Euro;

I sopra elencati immobili sono intestati a :

- [REDACTED],
c.f. [REDACTED], proprietà per 1/1

CONFINI

Come desunto dall'atto di compravendita i confini degli immobili pignorati risultano i seguenti:

- abitazione: [REDACTED], proprietà [REDACTED] via pubblica, salvo altri.
- cantina: [REDACTED], muro perimetrale, area pubblica, salvo altri.
- garage: [REDACTED], [REDACTED], via pubblica, salvo altri.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

Gli immobili si trovano nella città di Orte, in centro storico.

Secondo il Piano Regolatore Generale il compendio pignorato ricade in zona A/2 e per il Piano Paesaggistico della Regione Lazio è in area di notevole interesse pubblico quindi bene paesaggistico.

Immobile 1:

La casa di abitazione, sita in Via Sasseta 24, si trova al piano terzo della palazzina che rispetto all'ingresso risulta essere un piano rialzato.

Esso fa parte di una palazzina di 4 piani fuori terra oltre il piano seminterrato, lo stabile è stato realizzato nella metà degli anni sessanta.

La struttura del fabbricato è in muratura con copertura in legno, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

La distribuzione interna dell'abitazione è la classica dell'epoca ovvero con si sviluppa lungo un corridoio che da sulle stanze, essa è costituita da un piccolo ingresso, cucina, tinello, un bagno, un ripostiglio, n.2 camere e un ampio soggiorno oltre un balcone incassato che si trova in fondo al corridoio. L'appartamento è tinteggiato, le pareti del soggiorno sono in parte rivestite di doghe di legno

Le porte interne sono di legno.

L'altezza di piano dell'abitazione è pari a 3,2 ml.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica, acqua e gas.

Lo smaltimento delle acque reflue è allacciato alla rete fognaria del paese.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia combinata e corpi scaldanti in ghisa.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro senza taglio termico, anche le persiane sono di alluminio

I pavimenti sono quelli originari salvo quello del bagno che risulta ristrutturato.

Immobile 2:

La cantina è posta al piano seminterrato della stessa palazzina dell'appartamento, a cui si accede da una scala esterna.

L'accesso è da una porta in ferro scendendo due scalini.

Il locale ha un'altezza pari a 2,80 metri e risulta allo rustico senza pavimento.

Il soffitto in laterocemento è anch'esso allo stato a rustico.

Da segnalare che in fase di sopralluogo nella cantina risultava esserci una perdita di acqua da una tubazione condominiale.

Immobile 3:

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo garage, un vero e proprio box, che fa parte di una serie di box in linea, costruiti insieme alla realizzazione della palazzina, ma che si trovano dall'altra parte della strada di via Sassetta. Esso risulta di piccole dimensioni con porta in ferro è allo stato rustico ed ha un'altezza pari a 2 metri.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione del compendio risulta nel complesso discreto.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici, dello stato di fatto, riportati in allegato, all. n. 3.

Consistenza immobili

La consistenza dell'abitazione rilevata è in superficie calpestabile pari a circa 86,80 metri quadri oltre il balcone di 5,40 mq, che applicando ad esso un coefficiente di differenziazione pari a 0,5 abbiamo una superficie totale dell'immobile di 92,40 mq.

La cantina invece misura circa 18 metri quadri e il garage ha una superficie pari a 9 mq.

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché la difformità tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Riguardo quest'ultima da segnalare che rispetto alla planimetria catastale il bagno di servizio risulta ridimensionato a favore della sala da pranzo.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativo catastale del bene pignorato non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Sarà necessaria una variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quello proprio per cui gli immobili sono stati realizzati ovvero un uso residenziale.

Quanto al quesito n. 14**CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato terminato nel 1965 per cui ante 67.

L'accesso agli atti al Comune di Orte ha dato esito negativo ovvero non è stata trovata alcuna documentazione riguardo l'intera palazzina.

In data 17/11/2021 il sottoscritto CTU, presso il Catasto, ha ispezionato la busta catastale relativa agli immobili in oggetto da cui è risultato che essi sono stati accatastati nel 1965.

Gli immobili poi sono stati oggetto nel 1990 di un frazionamento relativo alle pertinenze per cui è stata fatta una variazione catastale che però non prevedeva la necessità di richiedere alcun titolo abilitativo.

DIFFORMITA' URBANISTICA:

La difformità urbanistica riscontrata è quella relativa alla distribuzione degli spazi interni ovvero sono stati fusi due locali per avere l'ampio soggiorno, inoltre da segnalare che il bagno di servizio riportato nella planimetria catastale risulta essere un ripostiglio di cui parte di esso è in sottoscala.

Tali irregolarità sono comunque sanabile.

La spesa complessiva per la regolarizzazione, compresa la sanzione di 1000 euro e le spese accessorie, si quantifica in 2000 euro.

Quanto al quesito n. 15

Dall'accesso agli atti risulta che non è stata presentata alcuna istanza per sanare l'irregolarità di cui sopra.

Quanto al quesito n. 16

Con richiesta al Comune di Orte dell'esistenza o meno di usi civici è stata acquisita dal sottoscritto l'attestazione per cui risulta la loro non sussistenza.

Quanto al quesito n. 17

Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione né ci sono spese deliberate riguardo il condominio.

Quanto al quesito n. 18**FORMAZIONE DEI LOTTI**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico il lotto non può che essere unico, tenuto conto che la cantina e il box non possono che essere pertinenze a servizio dell'abitazione per fare sì che la stessa assumi una maggiore appetibilità nel mercato.

Lotto unico

Catasto Fabbricati:

Immobile 1: Foglio 35, p.lle 331, sub. 10

Immobile 2: Foglio n.35, p.la 331, sub.7

Immobile 3: Foglio n.35, p.la 366, sub.5

Quanto al quesito n. 19

Quote di proprietà: il lotto è intestato ad un unico proprietario.

Quanto al quesito n. 20

L'abitazione non è occupata dal debitore, vedi punto successivo.

Quanto al quesito n. 21

Interpellata l'Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione è risultato che sussiste un comodato ad uso gratuito stipulato in data 10 luglio 2019 a favore del fratello dell'esecutato [REDACTED], tale contratto è rimesso in allegato, all. 7.

Quanto al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge degli esecutati.

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non grava sulla zona il vincolo idrogeologico

Sussistono invece i vincoli paesaggistici come area di notevole interesse pubblico:

- beni di insieme, vaste località con valore estetico, tradizionale, bellezze panoramiche:
- protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Quanto al quesito n.24

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

Lotto Unico:

- Appartamento di superficie totale pari a circa 92,40 metriquadri di superficie convenzionale, valutando il valore unitario dell'immobile in 860 euro/ al mq di superficie utile, il valore risulta essere:

$$860 \text{ Euro/mq} \times 92,40 \text{ mq} = 79.464 \text{ euro} ;$$

- Cantina di superficie totale pari a circa 18 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 250 euro/ al mq di superficie, il valore risulta essere:

$$250 \text{ Euro/mq} \times 18 \text{ mq} = 4500 \text{ euro} ;$$

- Box di superficie totale pari a circa 9 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 450 euro/ al mq di superficie, il valore risulta essere:

$$450 \text{ Euro/mq} \times 9 \text{ mq} = 4050 \text{ euro} ;$$

$$\text{Valore totale} = 79.564 + 4.500 + 4.050 = 88.114 \text{ euro}$$

Spese per la regolarizzazione urbanistica : 2.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese: 88.114 – 2000 = 86.114 Euro

Quanto al quesito n. 25

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari "Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio e borsino immobiliare.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

Il collocamento del bene sul mercato non può che essere quello prescritto dallo strumento urbanistico vigente.

Quanto al quesito n. 27

Interpellata l' Agenzia delle Entrate sull'esistenza o meno di contratti di locazione è risultato che sussiste un comodato ad uso gratuito stipulato in data 10 luglio 2019 a favore del fratello dell'esecutato [REDACTED], tale contratto è rimesso in allegato, all. 7.

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 17/03/2022 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 17/03/2022, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimessa in allegato, all. n.8.

Quanto al punto n. 34

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Quanto al punto n. 35

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Atti di provenienza all'esecutato e gli ultraventennali
- 3) Estratti di mappa, planimetrie catastali e stato di fatto
- 4) Visure catastali storiche
- 5) Visure ipotecarie
- 6) Attestazione di non presenza usi civici
- 7) Copia contratto di comodato gratuito
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Ricevute consegna relazione al custode e alle parti

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 25 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 30/12/2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(ing. Carlo Alberto Boccolini)