

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253/2017

CURATELA
DEL
FALLIMENTO
Contro



PERIZIA INTEGRATIVA

GEOMETRA MARCO MORELLI

PREMESSA:

All'udienza del 25/01/2018, il sottoscritto geometra Marco Morelli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n° 1073, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 7

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestarle) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 del luogo, 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 13

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 17

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 congruagli 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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)

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito nr. 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

Quesito nr. 26

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;

Quesito nr. 27

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;

Quesito nr. 28

Invi, 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 telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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;

Quesito nr. 29

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;

Quesito nr. 30

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.

Quesito nr. 31

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;

Quesito nr. 32

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);

Quesito nr. 33

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;

Quesito nr. 34

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 SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito accessi presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, fossero corrispondenti alle planimetrie depositate; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra i beni pignorati e quelli censiti presso l'ufficio suddetto. Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Gallese (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni, Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, certificati vari etc.). A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Dott. Borgna Andrea, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso gli immobili pignorati.

All'appuntamento fissato il giorno 22 Marzo 2018 alle ore 10.30, oltre che al sottoscritto C.T.U. era presente il Custode Giudiziario Dottor Andrea Borgna e la sua assistente [REDACTED]

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un'ampia ripresa fotografica ed una ricognizione dei luoghi al fine di rilevare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale; nel corso di tale accertamento sono state rilevate difformità a seguito della acquisizione dei titoli abilitativi presso il Comune di Viterbo.

(All. 1 Verbale di sopralluogo)

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 (Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.);

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente è risultata completa. Agli atti è presente il certificato notarile a firma del Dott. Emilio BONACA BONAZZI in Firenze, attestante le risultanze delle visure catastali, dei registri immobiliari, oltre la provenienza al ventennio.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2 (Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile);

Per una corretta ed esatta identificazione dei beni e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale appresso elencata:

- Visura storica per immobile e planimetria catastale - N.C.E.U. e C.T. Comune di Viterbo foglio 144 p.lla 2353;
- Visura storica per immobile - N.C.E.U. e C.T. Comune di Viterbo foglio 144 p.lla 1015;
- Visura storica per immobile - N.C.E.U. e C.T. Comune di Viterbo foglio 144 p.lla 2352;
- Visura storica per immobile - N.C.E.U. e C.T. Comune di Viterbo foglio 144 p.lla 2264;

(All. 2 Documentazione catastale)

Quesito n. 3 (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Ufficio di pubblicità immobiliare verificando gli atti iscritti e trascritti):

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C. T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Emilio BONACA BONAZZI in Firenze riferita al ventennio, per gli immobili oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

Comune di Viterbo:

- abitazione sita in Via delle Anfore snc, ai piani Seminterrato, terra e primo, censita al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo al Foglio 144 p.lla 2353, cat. A/7, cl. 2 di vani 12,5 superficie catastale totale di 378,00 mq. Totale escluso aree scoperte 367,00 mq., rendita € 2.033,55.
- abitazione sita in Via delle Anfore snc., ai piani terra, censita al Catasto Terreni della Provincia di Viterbo al foglio 144 p.lla 1015, partita 1, ENTE URBANO, di mq. 280, Tipo mappale 31.01.2001 protocollo n. 110971 in atti dal 31.01.2001 (n.340.1/2001).
- Terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio n° 144 p.lla 2264, qualità SEMIN.ARBOR., cl. 1, superficie catastale mq. 25, reddito domenicale € 0.23, reddito agrario € 0.10. Derivante dal frazionamento del 09.08.1999 in atti dal 12.08.1999 (n. 2126.1/1999) tramite soppressione della p.lla 48 che ha inoltre variato i seguenti immobili: Foglio 144 p.lle 2260, 2261, 2262, 2263, 2265, 2266, 2267.
- Terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio n° 144 p.lla 2352, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie catastale mq. 20, reddito domenicale € 0.15, reddito agrario € 0.07. Derivante dal Tipo Mappale del 31.01.2001 protocollo n. 110971 in atti dal 31.01.2001 (n. 340.1/2001) dove è stato soppressa la p.lla 2271 e variato inoltre le seguenti p.lle: 1015, 2349, 2351 del Foglio 144.

ATTUALE PROPRIETÀ

[REDACTED]

STORIA VENTENNALE

Stato delle trascrizioni a favore dei soggetti eseguiti e dei suoi danti causa succedutesi nel

ventennio:

- Il terreno dove è stato edificato il fabbricato censito al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo al Foglio 144 p.la 2353 rappresentato al catasto terreni al foglio 144 part.la 2353 (ex 1015) quale ente urbano di are 10 (dieci) e centiare 25 (venticinque), è pervenuto per una quota indivisa in ragione di 1/2 del diritto di proprietà per successione legittima [redacted] giusta dichiarazione presentata all'Ufficio Del Registro e delle successioni di Viterbo il giorno 27 settembre/1996 al n° 88 Vol 957 e trascritta al registro particolare n° 11.115; la residua quota di 1/2 per donazione accettata [redacted] con atto pubblico ai rogiti Notaio Fabrizio Fortini in data 06/giugno/2000 repertorio n° 22.110 trascritto il 7/giugno/2000 registro Particolare n° 5.717.

- il terreno dove è stato edificato il fabbricato non ancora censito al N.C.E.U. rappresentato al catasto terreni al foglio n° 144 part.la 1015, qualità "ente urbano" di are 2 (due) e centiare 80 (ottanta) deriva dal tipo mappale della particella 1015 originaria di are 11 (undici) centiare 90 (novanta), Tipo mappale 31.01.2001 protocollo n. 110971 in atti dal 31.01.2001 (n.340.1/2001), pervenuta come sopra descritto;

- terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio n° 144 p.la 2264 (ex 48), qualità SEMIN.ARBOR., cl. 1, superficie are 25 (venticinque), dal [redacted] in forza di atto pubblico di permuta ai rogiti Notaio Giorgio Imparato in Vetralla in data 108/luglio/2000, repertorio n° 23.197 trascritto il giorno 21/ luglio/ 2000 registro Particolare n° 7.234; Al Signor [redacted] l'originario terreno, contraddistinto alla part.la 48 del foglio 144 era pervenuto in data anteriore al 1/ottobre/1971;

- terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio n° 144 part.la 2352, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie di centiare 20 (venti) deriva da tipo mappale del 31/01/2001 protocollo n° 110971 in atti dal 31/01/2001 n° 340.1/2001 (ex 2271, ex 552) dai Signori [redacted] in ordine ad atto pubblico di permuta a rogito Notaio Imparato di Vetralla in data 10/luglio/2000 repertorio n° 23.197 trascritto il 21/luglio/2000 Registro Particolare n° 7.233.

Ai [redacted] la porzione oggetto di cessione era pervenuta - oltre maggiore consistenza - per titoli legittimi e specificatamente:

- al [redacted] e [redacted] in epoca anteriore al Ventennio giusto atto di compravendita ai rogiti Notaio BARTOLINI di Viterbo in data 10.01.1979 - Rep. N. 50.965 Registrato il giorno 25.01.1979 al n. 781; ai predetti comproprietari per successione legittima al rispettivo padre e coniuge [redacted] deceduto in data 23.03.1999 giusta dichiarazione di successione presentata a Viterbo il 31.03.2000 al n. 1.1110.

Ante ventennio gli immobili pignorati composti attualmente da fabbricati con relativi terreni adiacenti, come da ulteriore verifica sono pervenuti all'attuale proprietario tramite denuncia di successione di [redacted]

Nota di trascrizione con Reg. Gen. n. 3546 - particolare n. 3164 del 30/05/1955, alla conservatoria dei registri immobiliare di Viterbo dove si chiede la trascrizione contro l'eredità di [redacted]

Nella denuncia di successione [redacted] den. n. 52 vol 350) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili e diritti immobiliari descritti nella nota come lettera "A"

A: - terreno località S. Barbara in catasto terreni sezione VII n 27/1 di are 21,50 red L. 29/03 (partita 8086)

- 1/4 di diritti indivisi di proprietà su terreno in località " [redacted] in catasto alla partita 9377 sezione VII n. 811/2 di are 25,20 red. L. 52,92, alla nipote [redacted] che a seguito dei passaggi sopra descritti e variazioni catastali è pervenuta all'attuale debitore

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli):

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del Signor [redacted]

I) a carico del [redacted] no, sopra generalizzato, alla data del 23.04.2018:

h.l.a. Ipoteca volontaria per la complessiva somma di Lire 250.000.000,00 (Duecentocinquantomilioni di Lire), pari ad Euro 129.114,22 (Centotrentanove milacentotrentadue,22) di cui Lire 110.000.000,00 (Centodiecimilioni) pari ad Euro 56.810,26 (Cinquantaseimilaottocentodieci,26) in linea capitale a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo (Provincia di Viterbo) - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Viterbo (C.F. 00057680563) e contro il [redacted] in ordina ad atto pubblica di mutuo ai rogiti Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 06.06.2000 Rep. N. 22.111, Registro particolare n. 1.228.

h.l.b. Ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 300.000.000,00 (Trecentomila) di cui Euro 150.000,00 in linea capitale, a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo (Provincia di Viterbo) - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Viterbo (C.F. 00057680563) e contro il [redacted] in ordina ad atto pubblica di mutuo ai rogiti Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 15.07.2005 Rep. n. 32.409 fascicolo n. 17.874 Registro particolare n. 2.210.

h.l.c. Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 D.P.R. 602/73 per la complessiva somma di Euro 57.441,58 (Cinquantasettemilaquattrocentoquarantuno,58) di cui Euro 28.720,79 (Ventottomilasettecentoventi,79) in linea capitale a favore di EQUITALLIA Gerit S.P.A. con sede in Roma (C.F. 00410080584) e contro il [redacted] in ordine ad atto amministrativo emesso in data 08.06.2010 Formalità e iscritta a Viterbo il giorno 21.06.2010 Registro particolare n. 1.865.

h.l.d. Ordinanza di sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 1.800.000,00 (Unmilioneottocentomila) a favore di [redacted] e contro [redacted] giustoprovvimento, disposto dal Tribunale di Firenze in data 27.06.2013 Formalità trascritta a Viterbo il giorno 30.07.2013 Registro particolare n. 7.690; a margine di detta trascrizione si rileva l'avvenuta annotazione della sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale di Firenze in data 14.06.2017 Formalità eseguita il giorno 11.08.2017 Registro particolare n. 1.260.

h.i.e. Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 275.000, (Duecentosettantacinquemila) di cui Euro 253.718,87 (Duecentocinquantatremilasettecentodiciotto,8 in linea capitale a favore della Banca di credito Cooperativo di Barbarano Romano con sede Barbarano Romano (C.F. 00056440563) e [REDACTED] in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 11.01.2015 Formalità iscritta a Viterbo il giorno 13.05.2016 Registro particolare n. 893.

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene):

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni relativo agli immobili in oggetto.

(All. 4 Estratto di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato):

Come certificato dal Comune di Viterbo (VT), risulta che il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

Si premette che il compendio pignorato è costituito come segue:

"A" - abitazione sita in Via delle Anfore snc, ai piani Seminterrato, terra e primo, censita al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo al foglio 144 p.lla 2353, cat. A/7, cl. 2 di vani 12,5 superficie catastale totale di mq. 378 escluso aree scoperte mq. 367, rendita € 2.033,55.

"B" - abitazione sita in Via delle Anfore, al piano terra, censita al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al foglio 144 p.lla 1015, ENTE URBANO di superficie catastale 280.

"C" - terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio 14 p.lla 2264, qualità SEMIN.ARBOR., cl. 1, superficie catastale mq. 25, reddito domenicale € 0.23 reddito agrario € 0.10.

"D" - terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio 14 p.lla 2352, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie catastale mq. 20, reddito domenicale € 0.15 reddito agrario € 0.07.

Immobile "A":

L'immobile è sito in Viterbo, località Santa Barbara, Via delle Anfore.

L'immobile è attualmente dislocato su tre piani comunicanti tra loro tramite scala interna, di cui un piano seminterrato con altezza interna pari a ml. 2.70 così suddiviso:

- Locale garage di superficie utile mq. 48.12, accessibile sia dall'interno dell'immobile stesso che esternamente tramite porta carrabile basculante, locale adibito a lavanderia per una superficie utile pari a mq. 6.32, locale W.C. di superficie utile pari a mq. 6.33, locale adibito a studio di sup. utile di mq. 7.91, disimpegno pari a mq. Utili 6.16, locale taverna pari a mq. Utili 47.83 con scala interna di collegamento al piano terra sovrastante, ingresso di mq. Utili mq. 19.52, locale adibito a cucina pari a mq. Utili 10.90, locale dispensa di mq. Utili 5.15 ed un locale tecnico pari a mq. Utili 3.05.

Piano terra rialzato adibito interamente ad abitativo così suddiviso:

- locale pranzo soggiorno di superficie interna utile pari a mq. 48.04 con scala interna di collegamento al piano primo, un corridoio pari a mq. 8.62, camera da letto di mq. 13.65, camera da letto di mq. 17.03, camera da letto di mq. 11.93, cucina di mq. 8.52, un vano W.C. di mq. 7.20 ed un portico pari a mq. 44.89.

Piano primo adibito ad abitativo così suddiviso:

- camera da letto pari a mq. Utili 16.47, un pranzo soggiorno con angolo cottura pari a mq. Utili 25.40, un disimpegno di mq. 2.37, una camera da letto pari a mq. 15.40, un vano w.c. di mq. 9.02, un sottotetto ispezionabile allo stato grezzo di mq. 34.58 ed un terrazzo.

Il tutto è stato trovato in buono stato di conservazione manutentiva, gli impianti risultano recentemente realizzati così come gli infissi interni ed esterni.

Immobile "B"

Trattasi di un immobile insistente all'interno della perimetrazione adibita a corte a servizio dell'abitazione principale, allo stato attuale l'immobile disposto su unico piano terra.

Il fabbricato è così composto:

- Locale adibito a pranzo soggiorno con angolo cottura con una altezza interna pari a ml. 2.57 per una superficie utile interna pari a mq. 24.93 con un camino interno ed un piccolo forno, un vano w.c. esterno con accesso direttamente dal portico con una altezza massima di ml. 2.09 ed una altezza minima pari a ml. 1.40 con superficie interna pari a mq. 2.02, un portico esterno di superficie pari a mq. 7.70 e numero due piccoli magazzini con accesso esterno al fabbricato di superficie totale pari 6.03.

- Il fabbricato realizzato in muratura di tufo, con copertura a due falde inclinate di tipo a capanna, allo stato attuale risulta essere terminato ed usufruibile, in un discreto stato di manutenzione, dotato di impianto elettrico ed idraulico, intonacato e tinteggiato sia esternamente che internamente ad esclusione dei due locali adibiti a magazzini, completo di infissi in legno.

- Ad oggi lo stesso risulta essere censito solamente al Catasto Terreni al Foglio 144 p.lla 1015 con qualità ENTE URBANO, a seguito di Tipi Mappali del 22.06.1995 in atti dal 05.07.1995 (n. 1807.1/1995 e T.M. del 31.01.2001 prot. N. 110971 in atti dal 31.01.2001 (n. 340.1/2001) ma non aggiornando al N.C.E.U. per attribuzione rendita catastale (tramite DOCPA) in quanto ad oggi terminato e usufruibile.

- Immobile "C"

- terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio 144 p.lla 2264, qualità SEMIN.ARBOR., cl. 1, superficie catastale mq. 25, reddito dominicale € 0.23 reddito agrario € 0.10.

- Detto terreno, allo stato dei fatti, risulta all'interno della perimetrazione del giardino stesso (interno al lotto di terreno recintato a servizio dell'abitazione).

- Immobile "D"

- terreno sito in Via delle Anfore, censito al Catasto terreni della Provincia di Viterbo al Foglio 144 p.lla 2352, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie catastale mq. 20, reddito dominicale € 0.15 reddito agrario € 0.07.

- Detto terreno, allo stato dei fatti, risulta all'interno della perimetrazione del giardino stesso (interno al lotto di terreno recintato a servizio dell'abitazione).

(All. 6 Documentazione fotografica)

Quesito n. 8 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene "indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini" e quella contenuta nel pignoramento):

In base alla documentazione agli atti si precisa che le descrizioni contenute nel pignoramento risultano conformi con quelle attuali dei beni staggiti. Una difformità riscontrata è rappresentata dai numeri civici dell'abitazione censita al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo al fg.144 p.lla 2353, Via delle Anfore che risulta essere senza numero civico ma sul posto corrisponde ai n.ri civici 9 e 11, la seconda difformità risulta essere nel numero dei vani in quanto dalla visura catastale risultano 12,5 vani contro i 12 vani riportati nel pignoramento.

Quesito n. 9 (Verifichi tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale):

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Settore Territorio, ha constatato alcune difformità tra lo stato dei luoghi, visionato in fase di sopralluogo, e la documentazione depositata presso il N.C.E.U. della Provincia di Viterbo. Di seguito vengono elencate tali difformità in relazione ad ogni unità immobiliare.

"A"- abitazione sita in Via delle Anfore n.ri 9/11, ai piani Seminterrato, Terra e Primo, censita al N.C.E.U. al foglio 144 p.lla 2353.

Piano seminterrato :

Nella planimetria depositata al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo vengono riscontrate le seguenti difformità:

- n. due ripostigli che nella realtà corrispondono a Lavanderia e studio;
- non è stata riportata una finestra nel locale lavanderia;
- La finestra nello studio risulta essere di dimensioni difformi da quella riportata in planimetria;
- Nella planimetria risulta mancante nella zona ingresso un'apertura sul posto esistente;

Piano terra :

- Nessuna difformità rilevata;

Piano Primo :

- Nella planimetria in catasto in un vano non viene riportato l'angolo cottura;
- Nel vano w.c. risulta una piccola porta di accesso al locale sottotetto che non viene riportata in planimetria;

Nel locale lavanderia è stata realizzata una finestra non riportata nella planimetria depositata.

"B"- abitazione sita in Via delle Anfore n.ri 9/11, al piano Terra, censita solamente al Catasto Terreni al foglio 144 p.lla 1015 - qualità ENTE URBANO, ma non risulta censita al N.C.E.U. e quindi non risulta possibile verificare la corrispondenza catastale.

(all. 6 Planimetrie rilevate in fase di sopralluogo)

Quesito n. 10 (Segnala se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate):

Sulla scorta della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali dei beni pignorati non comprendono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11 (Precisa anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria):

Si rileva che i beni staggiti con il presente pignoramento non sono pervenuti al debitore da un'unica consistenza originaria.

Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali):

Come meglio precisato nei quesiti precedenti, tutte le unità immobiliare elencate, oggetto di pignoramento, presentano varie difformità a cui dovrebbe seguire la presentazione di tipo mappale e di conseguente nuova planimetria catastale.

Tali planimetrie non vengono aggiornate in quanto per la regolarizzazione delle difformità occorre il rilascio di titoli abilitativi.

Di tale circostanza si è debitamente tenuto conto nella determinazione del valore venale degli immobili.

Quesito n. 13 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale):

L'area su cui insistono gli immobili oggetto del presente pignoramento ricade in zona sita in Viterbo Lotto n. 22 comprensorio C5 - Residenze privati.

(all. 7 Stralcio di P.R.G. e N.T.A.)

Quesito n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità):

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo è stato rintracciata la Concessione edilizia n. 6608 del 16.08.1999 - pratica edilizia n. 160/98 inerente il progetto per la realizzazione di numero due immobili, tra cui quello in oggetto, sito in Viterbo (VT) in Via delle Anfore e successiva variante alla pratica edilizia n. 386/02.

Si fa presente che il titolo abilitativo edilizio rilasciato ed autorizzato è solo quello riferito alla pratica edilizia n. 160/98 (c.e. n. 6608) e la variante risulta non essere mai stata rilasciata dal Comune di Viterbo, in quanto lo stesso Comune, con lettera prot. N. 002201/1 del 10.02.2003, richiedeva [REDACTED] alcuni documenti necessari per il rilascio, ad oggi mai trasmessi.

Per i motivi di cui sopra, le opere realizzate successivamente al rilascio della Concessione edilizia n. 6608, risultano ad oggi abusive e da sanare.

Non risulta essere mai rilasciata la dichiarazione di agibilità.

Le opere difformi sono di seguito elencate:

FABBRICATO "A"

Piano seminterrato :

- cambio di destinazione d'uso da garage ad abitativo per una superficie interna utile di circa mq. 47,85;
- cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale per una superficie utile totale di circa mq. 62,45;
- variazione prospettica mediante apertura e chiusura di porte/finestre;

Piano terra :

- Realizzazione di un piccolo balcone di superficie pari a mq. 3,40;

Piano primo :

- Parziale cambio di destinazione d'uso da soffitta a residenziale per una superficie utile di circa mq. 27,00;

(All. 8 Titoli abilitativi)

FABBRICATO "B"

- - Ampliamento del fabbricato esistente come riportato nella Concessione edilizia n. 6608 mediante realizzazione di un portico di superficie pari a mq. 7.70;
- - Ampliamento mediante realizzazione di un vano w.c. di superficie utile pari a mq. 2.02;
- - Ampliamento mediante realizzazione di due magazzini di superficie utile pari a mq. 6.05;
- - Ampliamento mediante realizzazione di un piccolo forno;

(All. 9 Titolo abilitativo)

Quesito n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono):

In base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non sono emersi, negli archivi, istanze di condono per gli immobili in oggetto.

Quesito n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico):

In base alla consultazione presso gli Uffici preposti, i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie):

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili e delle caratteristiche costruttive nonché della loro ubicazione, si ritiene che i costi di manutenzione ordinaria possano essere quantificati nella omnicomprensiva somma di € 2.000,00 circa annue.

Gli immobili in oggetto non sono compresi all'interno di edificio con condominio costituito, e comunque non eventuali spese straordinarie.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti):

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tenere presente la configurazione dello stato dei luoghi e dei cespiti oggetto di pignoramento. Trattasi di n° 2 abitazioni ubicate all'interno della perimetrazione del terreno a servizio dell'abitazione principale, interamente recintato, per cui non si ritiene opportuno la formazione dei lotti per cui verrà trattato in un unico lotto.

Quesito n. 19 (Dica se l'immobile è pignorato solo in pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti):

Gli immobili in oggetto risultano essere pignorati nell'intera quota di 1/1 appartenente

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato):

(all. 9)

Quesito n. 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):

Tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, dell'ubicazione e caratteristiche costruttive e ogni altra circostanza concomitante, sulla scorta delle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, si ritiene che il più probabile valore di locazione mensile sia pari a:

Immobile "A" Residenziale - Valore locativo pari a circa 800/900 Euro mensili.

Immobile "B" Residenziale - Valore locativo pari a circa 200 Euro mensili.

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.):

Tale quesito non risulta essere pertinente.

Quesito n. 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):

emerso che sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non essendo costituito un condominio non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale riguardo gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 24 (Determini il valore dell'immobile):

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato. Allo scopo sono stati eseguiti due diversi metodi di stima:

- metodo comparativo e/o sintetico;
- metodo analitico attraverso la capitalizzazione del reddito (non applicabile tuttavia per gli immobili inagibili). La stima determinata secondo il metodo analitico limitatamente agli immobili fruibili ove è possibile determinare il reddito presunto, è stata necessaria al fine di accertare la bontà dei risultati di stima secondo il metodo sintetico/comparativo.

Metodo comparativo e/o sintetico

Data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

- Dati provenienti da elementi forniti da agenzie immobiliari della zona (es. Tecnocasa - tecnorete);

I prezzi di mercato riferiti a recenti compravendite si aggirano da € 900,00-1300,00/mq in stretta correlazione alla superficie coperta, per abitazioni in buone condizioni di statica e manutenzione.

Dall'importo suddetto devono essere detratte le spese per la sanatoria delle opere abusive quali variazioni prospettiche, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso sopra citate vengono quantificate in circa Euro 18.000,00 €, più onorari tecnici per presentazione progetto in sanatoria, variazioni catastali e quant'altro vengono quantificate in circa € 6.500,00.

Quesito n. 25 Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate;

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente quesito n° 24.

Quesito n. 26 Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Non esiste contratto di locazione ma bensì autorizzazione del Giudice all'occupazione del bene da parte della coniuge e dei parenti.

Quesito n. 27 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);

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Quesito n. 28 Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa);

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 11.10.2018 alle ore 9.00 a.m. a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 29 (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 completo di tutti gli allegati);

La presente relazione si compone di 20 (venti) pagine dattiloscritte corredata da 10 allegati e verrà consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea debitamente rilegata e completa di allegati, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

Quesito n. 31 (Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato);

Verrà predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

Quesito n. 32 (Alleggi alla relazione documentazione fotografica);

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

Quesito n. 33 (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene);

I quadri sinottici sono stati predisposti in separato ed allegato in triplice copia.

- Dati provenienti da elementi rilevati sull'osservatorio dei valori immobiliari presente sul sito della CCIAA di Viterbo:

Da €/mq 900,00-1400,00/mq - residenziale in buono stato;

Da €/mq 500,00-600,00 - residenziale da ristrutturare
€/mq. 600,00 per box auto;

"A"- abitazione sita in Via delle Anfore, ai piani seminterrato, terra e primo censita al N.C.E.U. al foglio 144 p.lla 2353

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, allo stato di fatto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione e qualità degli impianti tecnologici, della corte annessa al fabbricato stesso, può essere verosimilmente valutato in:

- Piano seminterrato garage mq. 48,00 x € 600,00 al mq. = € 28.800,00
- Piano seminterrato residenziale mq. 116,97 x € 1100,00 al mq. = € 128.667,00

Piano terra
residenziale mq.
121,36 x € 1100,00
al mq. = €
133.496,00

Piano terra
portico/balcone
mq. 57,15 x 0,25 x €
1100,00 al mq. = €
15.716,25

Piano primo
residenziale mq.
68,77 x € 1100,00 al
mq. = €
75.647,00

Totale
€ 382.326,25

"B"- abitazione sita in Via delle Anfore, al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 144 p.lla 1015

- Piano terra residenziale da ristrutturare mq. 26,95 x € 600,00 al mq. = € 16.170,00
- Piano terra portico mq. 7,70 x 0,25 x € 600,00 al mq. = € 1.155,00
- Piano terra magazzini mq. 6,03 x € 300 al mq. = € 1.809,00

Totale **€ 19.134,00**

Quesito n. 34 (Allegati alla relazione : a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso e visura ipotecaria aggiornata f. copia atto di provenienza g. quadro sinottico h. tutta la documentazione ritenuta necessaria):

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 - Verbale di sopralluogo

All. 2 - Documentazione catastale

All. 3 - Estratto di mappa catastale

All. 4 - Certificato di stato libero

All. 5 - Documentazione fotografica

All. 6 - Planimetrie rilevate in fase di sopralluogo

All. 7 - Stralcio P.r.g. e stralcio N.T.A.

All. 8 - Titolo abilitativo

All. 9 - Copia domanda C.D.U.

All. 10 - Quadri Sinottici

Il C.T.U.

QUADRO SINOTTICO

TRIBUNALE DI VITERBO Esecuzione immobiliare n° 253/2017 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

Lotto n° 1

Dritti di piena proprietà dell'esecutato per una quota pari ad 1/1 sugli immobili ubicati nel Comune di Viterbo, Via delle Anfore, costituiti da un unico lotto di terreno completamente recintato con sovrastanti fabbricati ad uso abitativi, di seguito meglio descritti.

FABBRICATO -A-

Trattasi di immobile trovato in buono stato di manutentivo, disposto su tre piano di cui un piano seminterrato composto da un locale garage di circa mq. 48,12, un ingresso, una taverna, un locale tecnico, una dispensa, una cucina, un bagno, un lavanderia, uno studio ed un disimpegno per una superficie utile commerciale pari a mq. 113,17, un piano rialzato composto da un pranzo/soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno ed una cucina per una superficie utile totale pari a circa mq. 121,25 con portico di circa mq. 47,48 ed un balcone di mq. 3,40, un piano primo composto da due camere da letto, un pranzo/soggiorno con angolo cottura, due disimpegni ed un bagno per una superficie utile commerciale pari a circa mq. 69,39 con un balcone di mq. 8,46 ed un sottotetto ispezionabile allo stato rustico.

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. della Provincia di Viterbo al Foglio 144 p.lla 2353, categoria A/7, classe 2, vani 12,5, rendita catastale 2033,55 €.

FABBRICATO -B-

Trattasi di immobile in scarso stato manutentivo, comunque abitabile, disposto su un unico piano terra, composto da un bagno esterno accessibile dal portico, un pranzo/soggiorno con angolo cottura, per una superficie utile commerciale pari a circa mq. 26,97, un portico di mq. 7,70, e da due piccoli magazzini con accesso esterno di superficie totale pari a mq. 6,04.

Unità immobiliare censita solamente al Catasto Terreni come Ente Urbano ma non accatastata al N.C.E.U. con una superficie totale compreso il terreno su cui è riportata (p.lla 1015) pari a mq. 280.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione edilizia n. 6608 del 16,08,1999, alla pratica edilizia n. 160/98, l'inizio dei lavori è stato comunicato dal titolare al Comune di Viterbo settore Urbanistica in data 28,02,2000 con protocollo n. 292 del 08,03,2000.

Il fabbricato A è presente sull'estratto di mappa e risulta conforme agli elaborati planimetrici depositati in Catasto, ma lo stesso non risulta conforme alle autorizzazioni Comunali di cui alla Concessione edilizia n. 6608 del 16,08,1999, pratica edilizia n. 160/98, in quanto il piano seminterrato autorizzato è completamente ad uso agricolo (n. 2 garage, n. 3 cantine ed un bagno) mentre allo stato di fatto, fatta eccezione di un garage, la parte rimanente è ad uso abitativo, il piano rialzato risulta pienamente conforme alla planimetria catastale ma non risulta conforme alla Concessione edilizia per la realizzazione di un piccolo balcone, il piano primo risulta difforme dalla concessione in quanto i locali adibiti a soffitta risultano allo stato attuale abitativi.

Gli abusi sono sanabili mediante pratica a sanatoria da presentare presso il Comune di Viterbo settore Urbanistica per cambio di destinazione d'uso di circa mq. 137,30, per la realizzazione del balcone al piano rialzato di mq. 3,40, per una diversa disposizione degli spazi interni e variazioni

prospettiche (apertura di nuove porte e/o finestre);

Per quanto concerne il fabbricato B (ml. 5,00x ml. 6,30) non risulta conforme alla concessione edilizia in quanto risulta essere stato realizzato un portico in aderenza, un bagno, n. 2 magazzini ed un forno, abusi che risultano sanabili mediante domanda di sanatoria per ampliamento, e più precisamente per la realizzazione di un bagno di superficie lorda pari a mq. 3,32 (sup. utile mq. 2,02), realizzazione di due magazzini e forno con superficie lorda pari a mq. 10,73 (sup. utile mq. 6,05), oltre alla necessità di accatastare (DOCFA) lo stesso presso il N.C.E.U. della Provincia di Viterbo.

Le spese (sanzioni, oneri concessori, costo di costruzione) per l'ottenimento del Permesso di costruire a sanatoria vengono quantificate in circa 18,000,000 Euro (Dieciottomila Euro) più gli onorari tecnici per presentazione progetto a sanatoria, variazioni catastali e quant'altro vengono quantificate in circa 6,500 Euro (Seimilacinquecento Euro), che sono stati redatti dal valore stimato del bene.

PREZZO BASE D'ASTA € 376.960,25

in fede

Geom. Morelli Marco