TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

****

Esecuzione Immobiliare n°310/2017

promossa da

Contro

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 24.03.2022

****

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°310/17 promossa dalla ---------- contro ----------;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

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;

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

***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 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'art. 40 comma 6° 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;*

***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 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; alleghi, 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'Uffico 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 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 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 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 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 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, 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

33) alleghi *alla relazione* ***documentazione fotografica*** *interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed*

eventuali pertinenze 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) alleghi *alla relazione:*

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla

vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario, Avv. ....., in data 22 luglio 2019, ed in altre date successive, eseguiva gli accessi in Viterbo presso gli immobili pignorati. Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, il Comune di Viterbo e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

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. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione del bene pignorato rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. Quesito

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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**;*

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. Si precisa che la suddetta documentazione non specifica la provenienza ante ventennio che è stata ricavata dallo scrivente (vedere risposta al quesito n.3).

Da una visura ipotecaria aggiornata e dalla consultazione del fascicolo telematico risulta che in data 08.09.2019 il creditore ha depositato n.2 note di trascrizione di accettazione tacita di eredità come meglio indicato al quesito n.3.

2.Quesito

*2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto*

di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. *Vedere allegato n.2* visure catastali. *Vedere allegato n.3* titolo pignoramento – *vedere allegato n.4* nota di trascrizione del pignoramento.

3.Quesito

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;*

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato 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.

Descrizione degli immobili – dati catastali:

Comune di Viterbo Catasto Fabbricati, foglio 170, particella 416 sub. 41, Zona censuaria 1, Categoria A/2 di classe 1°, consistenza vani 6,5, Rendita € 604,25, Via Emilio Bianchi n.7 piano 4;

L'immobile risulta essere intestato a ----------, C.F. ----------, per 1/9 della piena proprietà e per 8/9 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Visura Storica ventennale:

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 170, particella 416, sub 41, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 di classe 1°, consistenza vani 6,5 , rendita € 604,25, Via Emilio Bianchi n.7 piano 4. L'immobile rimane invariato nei dati di consistenza e classamento dal 30.06.1987 (impianto meccanografico).

Storica ventennale:

Al ventennio l'immobile risulta intestato all'----------

---------- in virtù della deliberazione adottata in data 19.07.1974 dal

---

---------- con la quale il predetto Comitato, in esecuzione dell'art.1 della legge 19.01.1974 n.9 ed in base agli artt.14-15 e 16 del D.P.R. 30.12.1972 N.1036 ha trasferito all'---------- la proprietà dei fabbricati sottoelencati: in Viterbo Via Bianchi 1,3,5,7: partita 3187 foglio 170 particella 416; atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 09.12.1974 al R.G.N.12070 ed al R.P.N.10314 *(Vedere allegato n.18)*;

- Atto del 05.03.1998 rep. n. [redacted] Dott. ---------- trascritto a Viterbo in data 04.04.1998 al n. [redacted] in cui ---------- ---------- vendeva a ---------- ---------- l'immobile oggetto di procedura. *Vedere allegato n.5* ;

- Successione legittima in morte di ---------- ----------, deceduto il ----------; dichiarazione di successione registrata a Viterbo il 21/02/2001 al n. [redacted] trascritta a Viterbo con nota in data [redacted] ai numeri [redacted]

(---------- ----------. *Vedere allegato n.6* ;

- Atto di Compravendita in data 23/02/2010 n. 8936/6064 di repertorio, a rogito del Notaio ----------, Notaio in Viterbo, trascritto a Viterbo con nota in data 26/02/2010 ai n.ri 3505/2668, dove il Sig. ---------- (in regime di separazione dei beni) acquista da ---------- ---------- dell'unità immobiliare censita in Catasto al foglio 170, particella 416, sub. 41, Z.C. 1, categoria A/2 ,classe 1°, consistenza vani 6,5, rendita € 604,25, Via Emilio Bianchi n.7 al piano quarto. *Vedere allegato n.7* e nota di trascrizione *allegato n.8.*

Da una visura ipotecaria aggiornata alla data del 31.01.2020 si riscontrano due formalità e più precisamente:

– Reg.Part. [redacted] Gen. [redacted] del 28.08.2019

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità – Viene trascritta l'atto di accettazione tacita di eredità in morte del Sig. ---------- da parte della moglie ----------, nascente da atto di compravendita rogato dal Notaio ------- da Viterbo in data 23.02.2010 Rep. n.8936, trascritto in data 26.02.2010 ai nn.3505/2668. L'accettazione riguarda tutti i beni del compendio dell'eredità. *Vedere visure ipotecarie aggiornate – allegato n.14.*

- Reg.Par [redacted] Reg. Gen. [redacted] del 28.08.2019

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità – Viene trascritta l'atto di accettazione tacita di eredità in morte del Sig. ---------- ------- da parte del figlio ----------, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal Notaio ---------- da Viterbo in data [redacted] Rep. n [redacted] iscritto in data [redacted] ai n [redacted] L'accettazione riguarda tutti i beni del compendio dell'eredità. *Vedere visure ipotecarie aggiornate – allegato n.14.*

Per quanto sopra esposto a ---------- è proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà ed il bene gli è pervenuto per la quota di 1/9 (bene personale) dalla denuncia di successione del padre ---------- e deceduto in data ---------- e per la quota di 8/9 (in separazione dei

beni) con atto di compravendita in data 23/02/2010 n. 8936/6064 di repertorio, a rogito del Notaio ----------, Notaio in Viterbo.

*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);*

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria ai nn. [redacted] in data [redacted] per € 380.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per € 190.000,00, a seguito di atto in data [redacted] n. [redacted] di repertorio, a rogito Notaio ----------, sede in Viterbo, a favore della " ----------[redacted]." con sede in ..... C.F. ----------, domicilio ipotecario eletto in -------- ,---------- contro il Signor ---------sopra generalizzato; si precisa che la signora ----------è debitrice non datore di ipoteca. *Vedere allegato n.9.*

- Trascrizione n. [redacted] data [redacted] Verbale di pignoramento immobili a favore di " ----------" con sede in -------, contro il Signor ---------- sopra generalizzato. Vedere *allegato n.4.*

Osservazioni:

- Costituzione di Fondo Patrimoniale con atto in data 30/06/2011 , rep. n. 9779/6734, a rogito Notaio ---------- con studio in ----------, trascritto a Viterbo in data 08/08/2011 ai numeri 13630/9373. In data 22.08.2011 è stata annotata sull'estratto per riassunto degli atti di matrimonio la suddetta convenzione matrimoniale.

Si precisa che come da disposizione del Giudice del 07.07.2018 l'immobile dovrà essere venduto come libero.

La trascrizione del fondo non potrà essere cancellata in sede di decreto di trasferimento.

5.Quesito

5) acquisisca, *ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;*

Lo scrivente ha inoltre acquisito l'estratto di mappa censuario *(vedere allegato n.10)*, la scheda catastale dell'unità immobiliare urbana *(vedere allegato n.11)*.

6.Quesito

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);*

Il Sig. ---------- ha contratto matrimonio in data ---------- con la signora ----------
e che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risultano le seguenti annotazioni: 1) In data [redacted] - con atto in data [redacted] a rogito del Notaio ---------- del distretto notarile di Viterbo e Rieti gli sposi ----------
----------,

entrambi residenti in Viterbo, hanno scelto il regime della separazione dei beni. 2) in data 22.08.2011 – con atto del 30.06.2011 a rogito del Notaio ---------- del distretto notarile di Viterbo e Rieti gli sposi ---------- hanno stipulato convenzioni patrimoniali . *(vedere estratto per riassunto dell'atto di matrimonio - allegato n.16).*

7.Quesito

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

Trattasi di un appartamento al piano quarto di un fabbricato residenziale, sito nel centro storico di Viterbo in Via Emilio Bianchi n.7/d ed annesso ripostiglio al piano sottostrada. L'immobile confina con Via E. Bianchi, Via G. Marconi, vano scala, salvo altri. L'appartamento è composto da ingresso, cucina con locale ripostiglio, disimpegno, quattro camere e due bagni. Da un rilievo diretto dell'unità immobiliare in esame è stata riscontrata una superficie utile abitativa di mq. 110 circa; mentre il ripostiglio al piano interrato sviluppa una superficie utile di mq. 11 circa. Relativamente alle caratteristiche interne dell'appartamento, i pavimenti sono in piastrelle di gres, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato bianco con

tapparelle. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta nel ripostiglio. L'immobile è stato realizzato dall' ---------- intorno all'anno 1950. Le condizioni manutentive dell'immobile risultano mediocri. Il tutto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica; vedere *allegato n.1. Si allega al punto n.12 la planimetria dell'appartamento e del ripostiglio.*

L'appartamento confina con vano scale, via Emilio Bianchi, Via Marconi, salvo altri.

8.Quesito

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

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene, e quella contenuta nel pignoramento.

9.Quesito

9) verifichi *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo 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;*

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura catastale.

Non è stata verificata la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo presuntivo per sanare l'immobile è di €.3.000,00 (tremila/00) che verrà detratto dal valore di stima.

10.Quesito

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;

L'immobile non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11.Quesito

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

Il compendio immobiliare staggito non è stato frazionato e/o ceduto a terzi.

12.Quesito

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

E' necessaria la variazione catastale che però necessita di titolo abilitativo edilizio per la diversa distribuzione degli ambienti interni.

13.Quesito

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

Il fabbricato distinto al Catasto al Foglio 170 particella 416 ricade nel vigente strumento urbanistico comunale nella zona A1-CENTRI STORICI con utilizzazione abitativa , in quanto esso comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni nei quali gli interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo sono demandati alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati ovvero dei Piani di attuazione per comparti unitari, da attuarsi mediante convenzioni tra il Comune ed i proprietari singoli o consorziati, secondo i perimetri e le indicazioni metodologiche che risulteranno da un Piano Quadro Generale esteso all'intero perimetro del Centro Storico Interessato. Le operazioni di manutenzione dovranno essere effettuate , come previsto dai Piani di Attuazione, in modo tale che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente. Per le eventuali nuove costruzioni dovranno essere osservati i limiti di distanza minima tra fabbricati maggiori o uguali a 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. Nell'ambito di tutta la zona A/1 nelle operazioni di restauro e risanamento conservativo non sarà consentito superare le altezza degli edifici attuali.

14.Quesito

*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;*

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Occorre eseguire una C.I.L.A. a sanatoria per la diversa distribuzione degli ambienti interni ed eseguire la relativa variazione catastale per un costo presuntivo di €.3.000,00 (tremila euro) da detrarre al valore di stima. Non esiste l'agibilità. Lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Viterbo – Ripartizione Urbanistica ed ha estratto l'autorizzazione edilizia per la costruzione del fabbricato in oggetto (*vedere allegato n.19)*. Non è stato possibile verificare la conformità o meno della costruzione alla autorizzazione in quanto gran parte degli elaborati tecnici non sono presenti all'interno del fascicolo. La verifica è stata eseguita in riferimento alla scheda catastale redatta nel 1960. L'immobile comunque è commerciabile in quanto realizzato anteriormente al 01.09.1967.

15.Quesito

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'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 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;

Non sono state presentate istanze di condono.

16.Quesito

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello. Da una indagine eseguita presso il Comune di Viterbo il terreno su cui è stato costruito il fabbricato non è gravato da uso civico.

17.Quesito

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

Le spese fisse di gestione o di manutenzione annue sono pari ad €.563,15 oltre all'assicurazione annua pari ad €.146,25. Al mese di febbraio 2020 non state deliberate spese straordinarie. Per quanto riguarda le spese pregresse il debitore ha maturato un debito pari ad €.2.788,11 come da bilancio consuntivo 2018/2019. (*Vedere allegato n. 13).*

18.Quesito

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

Il bene è alienabile in un unico lotto.

19.Quesito

***19) dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffico 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;*

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

20.Quesito

***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 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;*

L'immobile è libero da contratti locativi.

21.Quesito

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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;*

Il fabbricato non è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare. Si fa presente che lo scrivente ha rinvenuto dei contratti di locazione che sono stati stipulati dopo il pignoramento e quindi non opponibili alla procedura. Si precisa inoltre che il Giudice aveva disposto agli affittuari di occupare l'immobile fino al mese di giugno 2020. Le occupanti hanno riconsegnato l'appartamento al Custode ed anche il ripostiglio è nella disponibilità del Custode. I beni di cui al lotto unico sono pertanto liberi.

22.Quesito

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

successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse una nuda proprietà);

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

23.Quesito

*23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non sono presenti vincoli sull'immobile pignorato.

24.Quesito

*24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;***

- 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.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "Superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di : superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm.; 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della superficie di garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e

terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo ; Comune di Viterbo ;

Fascia/Zona : Centrale/ Centro storico

Codice di zona: b6

Microzona catastale n. : 1

Tipologia prevalente : Abitazioni civili

Destinazione : Residenziale

Valori mercato (€/mq): min. €.850,00 max. € 1.300,00

Superficie (L/N): L (Superficie lorda)

Considerato lo stato conservativo medio, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq. 850,00 (al metro quadrato di superficie lorda).

Abitazione Superficie lorda mq. 131,00 x 1,00 = 131,00 mq.

Cantina Superficie lorda mq. 13,00 x 0,50= 6,50 mq.

Totale sup. convenzionale mq. 137,50 x 850,00 €/mq = 116.875,00 a detrarre €.3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale, in cifra tonda **114.000,00 €** (Euro centoquattordicimila/00).

25.Quesito

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;

- 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.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

26.Quesito

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

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, tenendo in considerazione l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza, sono medie.

27.Quesito

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

I canoni locativi sono congrui. Si fa presente che i contratti di locazione sono stati stipulati dopo il pignoramento e quindi non sono opponibili alla procedura. Si precisa inoltre che il Giudice ha disposto agli affittuari di occupare l'appartamento fino al mese di giugno del 2020. Per cui allo stato attuale l'immobile è libero.

28.Quesito

*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;***

E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

29.Quesito

*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, 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;***

Lo scrivente ha inviato la perizia per pec in data 22.02.2022 al Custode Delegato, al Legale del Creditore Procedente, al Legale del Creditore Intervenuto (vedere allegato n.17 – pec e ricevute di accettazione e consegna). Sempre in data 22.02.2022 lo scrivente ha inviato al debitore la perizia per raccomandata n[redacted] con avviso di ricevimento. (vedere allegato n.17 – raccomandata a.r.)

30.Quesito

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.Quesito

31) <u>intervenga in ogni caso</u> 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.Quesito

*32) **predisponga,** al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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.Quesito

*33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenuti nominativi personali anche di*

confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34.Quesito

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.Quesito

35) alleghi *alla relazione:*

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti 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;

E' stata inoltre acquisita la documentazione ex comma 376-379 art.1 legge 178/2020 per verificare l'adozione di provvedimenti previsti

dalla stessa legge ovvero titoli di provenienza e contratto di mutuo di credito fondiario. Inoltre si fa notare che gli immobili non sono inseriti in piani di zona (zona urbanistica descritta al quesito n.13 – Centro Storico) e nel dettaglio il comma 376 prevede la nullità delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. Da quanto verificato dallo scrivente, e salvo migliore controllo, non sono state stipulate convenzioni con il Comune di Viterbo. Inoltre il fabbricato è stato edificato nel 1950, quindi sono ampiamente trascorsi 10 anni di cui agli artt. 29 della Legge 14 febbraio 1963, n.60 e 28 quinto comma, legge 8 agosto 1977, n.513.

Per cui lo scrivente ritiene che il bene pignorato non dovrebbe rientrare in quanto previsto nell'art.1 Legge 178/2020 lasciando comunque al Giudice la possibilità di decidere in merito avendo il C.T.U. acquisito e fornito la documentazione ex comma 376.

Nel dettaglio il comma 376 prevede la nullità delle procedure esecutive aventi ad oggetto immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche nel caso di mancata previa formale comunicazione tramite pec da parte del creditore procedente agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territoriale competente.

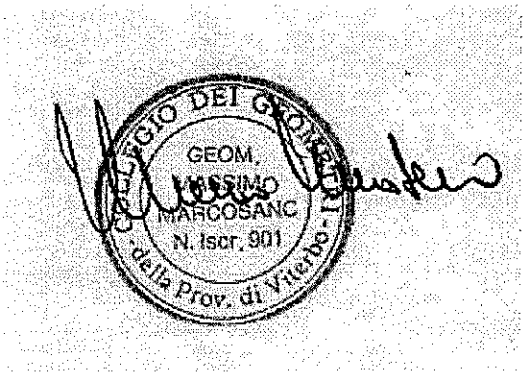
Allegati:

1) Documentazione Fotografica; 1) bis planimetria con i coni di osservazione;
2) Visure catastali;
3) Titolo pignoramento immobiliare;

4) Nota di trascrizione pignoramento immobiliare;
5) Nota di trascrizione form. [redacted] del 04.04.1998;
6) Nota di trascrizione form [redacted] del [redacted]
7) Atto di compravendita Notaio ------ del 23.02.2010 Rep.8936;
8) Nota di trascrizione Form [redacted] del 26.02.2010;
9) Contratto di mutuo di credito fondiario Notaio --------- del [redacted] Rep [redacted]
10) Estratto di mappa censuario;
11) Scheda catastale;
12) Planimetria;
13) PEC Amministratore Condominio;
14) Visure ipotecarie aggiornate;
15) Verbale di accesso;
16) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
17) PEC di invio relazione preliminare al Custode Delegato, al Legale del Creditore procedente, al Legale dell'intervenuto e raccomandata di invio della relazione preliminare con esito della spedizione;
18) Nota di trascrizione R.P. [redacted] del 09.12.1974;
19) Accesso agli atti Comune di Viterbo – Autorizzazione Edilizia;
20) Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale.

N.B.: LA PRESENTE RELAZIONE VA A MODIFICARE E SOSTITUIRE LE PRECEDENTI RELAZIONI DEPOSITATE IN TRIBUNALE.

Viterbo, lì 21.02.2022

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)