TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

****

Esecuzione Immobiliare n. 41/2021

.....

contro

.....

****

Dott. Andrea Usai (Custode)

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Antonino Geraci

****

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l' Esecuzione Immobiliare n. 41/2021 promossa dalla .....
  .....
  .....
  ..... contro .....
  .....
- convocazione del 22/07/2021 con nomina del Custode Dott. Andrea Usai e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica in data 20/07/2021

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

(All. 2);

- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da :
  a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
  b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 3523 reg. part. n. 2825 del Verbale di pignoramento immobili
  c. Atto di pignoramento Immobiliare
  d. Atto di precetto
  e. Certificato Notarile;
  f. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

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

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 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 per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

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 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);*

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

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 nel 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 l'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 di 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;*

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

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 urbanistica-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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero 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 inoltre (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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare,* **indichi il valore locativo del bene pignorato,** *si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in*

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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 ottenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

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

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

29) ***invii,*** *a mezzo 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 i creditori procedenti o intervenuti, al debitore , anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno* ***quarantacinque*** *giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai* ***quindici*** *giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui* ***note di osservazione al proprio 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 le 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 cotituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'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 in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 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*

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

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 in triplice copia*
h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- in data 13 settembre 2021 alle ore 10,00 è stato effettuato il sopralluogo, con il custode Dott. Andrea Usai, presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare siti in Vetralla (VT) Via Piave n. 11, in presenza del sig. ..... ed è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 3);
- sempre in data 29/09/2021, il sottoscritto richiedeva tramite pec all' Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo sia la documentazione tecnica per verificare la legittimità del fabbricato (All. 4) , la richiesta di esistenza di usi civici (All. 5) entrambe protocollate per un disguido in data 06/10/2021;

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 6):

a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
b. Nota di trascrizione reg. gen. reg. gen. n. 3523 reg. part. n. 2825 del Verbale di pignoramento immobili
c. Atto di pignoramento Immobiliare
d. Atto di precetto
e. Certificato Notarile;
h. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- **Abitazione** sita nel Comune di Vetralla (VT) Via Piave n. 11 piano terra censito al C.E.U. al foglio 16, particella 20 sub 6 cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale €. 599,09;

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

- **Magazzino** sito nel Comune di Vetralla (VT) Via Piave n. 11 piano primo sottostrada (S1) censito al C.E.U. al foglio 16, particella 20 sub 5 cat. C/2, classe 4, consistenza 65 mq., rendita catastale €. 40,28;

  Intestazione catastale: .....

  .....

- **Terreno** della superficie di mq. 233,00 (porzione di terreno pertinenziale delle suddette unità immobiliari) è censito al C.T. al foglio 16, particella 297 - Ente Urbano

QUESITO 2

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 7).

QUESITO 3

Dall' ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate , dalla relazione Notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato (PA) e dalla ricerca effettuata presso il Comune di Vetralla risulta che i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono i seguenti (All. 8):

- Atto Segretario Comunale [redacted] del 27 gennaio 2000 rep 2951 trascritto il 23/02/2000 ai nn. 2373/1834 nel quale il Comune concedeva al sig. ..... il terreno identificato in catasto con il foglio 16 particella 20, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legate dei beni;
- Denuncia di Successione n.27 volume1240, presentata allo Ufficio del Registro di Viterbo il 03.09,2004, trascritta ii 20.04.2006 ai nn. 7399/4720, apertasi il 01/11/2003 per morte del signor .....– Quota pari a 3/18 di piena proprietà;
- Atto Notaio Fortini del 05 maggio 2008 rep. 39215/22686 trascritto il 12 maggio 2008 ai nn. 7678/5397 nel quale le signore ..... vendono al sig. ..... la quota complessiva pari a 15/18 della proprietà .

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

QUESITO 4

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, trascritto il 10.03.2021 ai nn. 3523/2825, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23.02.2021, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. N. 292, a favore di ..... contro il .....avente per oggetto l'intera proprietà;

- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 18.09,2009 ai nn, 15260/2928, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/09/2009 ai rogiti del Notaio Orzi Luigi di Viterbo rep. n° 85369/33876, a favore della ..... contro il signor ..... per un montante ipotecario di €. 270.000,00 ed un capitale di €. 135.000,00 durata 20 anni avente per oggetto la quota intera della proprietà.

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, trascritto il 17/04/2012 ai nn. 4965/3832, nascente da verbale di pignoramento immobili del 29/03/2012, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. N. 268, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARBARANO ROMANO s.r.l. con sede in Barbarano (VT) - codice fiscale 00056440563 e contro il signor [redacted] avente per oggetto quota intera dell'abitazione (fg. 16, part. 20 sub 3) e del terreno (fg, 16 part, 297);

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, trascritto il 05/03/2014 ai nn. 3144/2599, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/02/2014, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. N. 178, a favore di ....contro il signor ..... avente per oggetto la quota di 1/6 di piena proprietà del terreno (fg, 16 part, 297).

QUESITO 5

Tale quesito non è inerente all' esecuzione in quanto trattasi di fabbricati ed il terreno del fabbricato).

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

QUESITO 6

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Vetralla dei soggetti esecutati, dal certificato di stato di famiglia e dal certificato di matrimonio richiesti presso l'Ufficio Comunale di Vetralla (All. 9) è emerso che il sig. ..... ha prima contratto il matrimonio con la signora ..... in data ..... dalla quale poi ha divorziato in data .....

Risulta essere attualmente residente presso l'immobile esecutato.

QUESITO 7

Localizzazione e descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento al piano terra (distinto catastalmente al foglio 16 particella 20 sub 6) e da un magazzino/cantina al piano primo sottostrada (distinto catastalmente al foglio 16 particella 20 sub 5) di un immobile ante 67 disposto su due livelli (seminterrato, terra e primo) e per il quale è stata rilasciata al signor ..... in data 01/06/1977 la concessione edilizia n. 777 per ampliamento (All. 10) , è stata presentata a nome di ..... una domanda di sanatoria edilizia pratica n. 1234 prot. 3654 del 23/04/1986 ancora da definire (All. 11) ed una D.I.A. prot. 11978 del 16/06/2009 (All. 12) per opere interne all'appartamento oggetto di esecuzione e lievi modifiche prospettiche presentata dal soggetto esecutato ..... .

L' abitazione è composta da una cucina , un soggiorno, quattro camere da letto, due bagni un ripostiglio e due disimpegni, completa l'unità immobiliare un ballatoio esterno di circa mq. 13,00.

Internamente l' immobile risulta completamente rifinito con pavimenti in monocottura , infissi in legno con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento è garantito dalla caldaia a gpl con serbatoio esterno.

La superficie utile complessiva è di mq. 125,00 mentre quella lorda interna, comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo) è di circa mq. 140,00 circa; l'altezza utile interna è di ml. 2,90.

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

Il magazzino/cantina al piano seminterrato, che si raggiunge tramite una scala esterna in muratura ha una sup. utile/lorda interna pari a mq. 65,00 con altezza utile interna di ml. 1,90;
le pareti interne sono intonacate soltanto nella parte utilizzata come magazzino, le pareti della cantina sono allo stato grezzo, il pavimento è in battuto di cemento.
La struttura portante della palazzina è in muratura di tufo con solai in latero cemento e copertura a tetto.
L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.
Il terreno di pertinenza di entrambe le unità immobiliari della superficie di mq. 233,00 è censito al Catasto come Ente Urbano al foglio 16, particella 297 e proviene dal frazionamento del 25/02/2008 prot. VT0034687.

QUESITO 8

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 9

Rispetto alla planimetria depositata in catasto, le uniche differenze riscontrate sono:

- mancata rappresentazione del ballatoio d'ingresso all'appartamento (rappresentato però nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 11978 del 16/06/2009 - All. 12);
- mancata rappresentazione della scala per il raggiungimento del magazzino/cantina ;
- errata rappresentazione delle due "spallette" in muratura nella cantina che nella realtà non molto presumibilmente non sono mai esistite (non viso tracce sul muro perimetrale di parti demolite).

Il tutto risulta rappresentato negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto (All. 13).
Per tali incongruenze, seppur irrilevanti dal punto di vista della consistenza delle unità immobiliari, occorrerebbe presentare una S.C.I.A. / C.I.L.A. per allineamento catastale e poi procedere alle variazioni da depositare in Catasto.
Per tale operazione le spese tecniche (presentazione S.C.I.A. o C.I.L.A. in comune e presentazione di n. 2 variazioni catastali) necessarie ammontano forfettariamente a circa €.1.500,00 comprensive di spese vive, che saranno da decurtare dal valore finale.

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

QUESITO 10

Non vi sono porzioni aliene , comuni e non pignorate all' immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

QUESITO 11

L'attuale consistenza dell'appartamento e del magazzino/cantina provengono dalla variazione catastale del 01/10/2013 prot. VT0089300 per diversa distribuzione degli spazi esterni mentre quella del magazzino/cantina.

Il terreno di pertinenza, come già indicato in risposta al quesito 7 proviene dal frazionamento del 25/02/2008 prot. VT0034687.

QUESITO 12

La situazione è stata illustrata in risposta al quesito 9

QUESITO 13

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e ricade all'interno della "Zona B2" di P.R.G. in una zona completamente urbanizzata

QUESITO 14

Per il fabbricato realizzato ante 67 , di cui fanno parte le due unità immobiliari esecutate, vi sono i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 777 rilasciata al sig. ..... in data 01/06/1977 per ampliamento (All. 10);
- domanda di sanatoria edilizia pratica n. 1234 prot. 3654 del 23 /04/1986 presentata dal sig. ....., ancora da definire (All. 11).

Per quanto riguarda l'appartamento la consistenza attuale è stata regolarizzata con la D.I.A. prot. prot. 11978 del 16/06/2009 presentata dal sig. ..... (All. 12).

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

QUESITO 15

Come già indicato precedentemente, sull' intero fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari esecutate, risulta ancora in corso di definizione la domanda di sanatoria edilizia pratica n. 1234 prot. 3654 del 23 /04/1986.

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

Dalla documentazione allegata alla predetta istanza di sanatoria edilizia, risulta che la pratica non è stata mai completata, nonostante il Comune con lettera del 15/03/1989 prot. 2156, avesse richiesto della documentazione integrativa per il completamento della pratica al quale il signor [redacted] non aveva, presumibilmente, risposto.

Dall' attenta analisi della documentazione allegata all'istanza di sanatoria edilizia (composta soltanto da foto e da nessun disegno e nessuna descrizione dell'abuso commesso) si può supporre, confrontandola con l'elaborato grafico allegato alla precedente concessione edilizia, che il condono riguardava un cambio di destinazione al piano terra (nell'appartamento esecutato) ed una sopraelevazione che riguarderebbe però l'appartamento al piano primo di altra proprietà. Trattandosi di sola ipotesi e quindi senza averne completa certezza, il sottoscritto per il completamento della pratica di sanatoria edilizia, indica forfettariamente una spesa complessiva per spese tecniche, saldo oblazioni e oneri concessori, pari a circa €. 6.000,00 da ripartire con il proprietario dell'appartamento soprastante, in quanto la domanda di sanatoria pendente riguarda l'intero fabbricato.

QUESITO 16

L'immobile non risulta gravato ne da censo, livello od uso civico, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico (All. 5).

QUESITO 17

Non vi sono spese condominiali.

QUESITO 18

Si ritiene di costituire un unico lotto in quanto i beni oggetto dell'esecuzione sono da considerare non commerciabili separatamente.

QUESITO 19

L'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO 20

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal proprietario.

QUESITO 21

Vedi quesito n. 20

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

QUESITO 22

Vedi quesito n. 20

QUESITO 23

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè diritti demaniali e/o usi civici.

QUESITI 24

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate al I° semestre 2021 e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al I° semestre 2020 (All. 14) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Vetralla (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate 1° sem. 2021
  a. abitazioni civili normali da €/mq. 750,00 e i €/mq. 1.100,00;
  b. abitazioni civili ottime da €/mq. 1.100,00 e i €/mq. 1.400,00;
  c. Box da €/mq. 600,00 ad €/mq. 700,00.
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2019
  a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 1.000,00 e i €/mq. 1.200,00;
  b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 650,00 e i €/mq. 800,00;
  c. box singoli da €/mq. 500,00 e i €/mq. 600,00.
  d. terreni €/mq. 1,60/2,20

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene,

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f34916d1ef84a2f

la pezzatura, considerando anche l' epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile al di sotto della fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell' attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

LOTTO 1 - Abitazione

CONSISTENZA: Superficie lorda totale abitazione = mq. 140,00

Superficie magazzino/cantina mq. 65,00 x 0,30 = mq. 19,50

Terreno di pertinenza mq. 233,00 x 0,10 = mq. 23,30

Consistenza totale = mq. 182,80

PREZZO UNITARIO STIMATO: €./Mq. 900,00

VALUTAZIONE: Mq. 182,80 X €./Mq. 1.000,00 = €. 182.800,00

(euro centottantaduemilaottocento/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile per le spese tecniche e la quota parte per il completamento del condono, pari ad €. 4.500,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 182.800,00 - €. 4.500,00 = €. 178.300,00

(euro centosettantottomilatrecento/00)

QUESITO 25

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 26

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e soprattutto l' ubicazione,

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

si può ritenere tranquillamente che gli immobili esecutati possono avere delle buone prospettive di collocamento sul mercato.

QUESITO 27

Vedi quesito n. 20

QUESITO 28

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 29

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 31

Il sottoscritto interverrà all' udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell' ordinanza di vendita, salvo giustificare l'eventuale mancata presenza.

QUESITO 32

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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.

QUESITO 33

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26 novembre 2020 (All. 19).

QUESITO 34

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 35

Si allegano alla relazione:

All. 1) Copia convocazione G.E.;

All. 2) Copia verbale di giuramento;

All. 3) Copia verbale di accesso effettuato in data 13 settembre 2021;

All. 4) Richiesta di accesso agli atti tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f

(VT);

All. 5) Richiesta di esistenza usi civici tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT) e copia certificazione demanio di uso civico ;

All. 6) Istanza per la vendita dei beni pignorati e documenti allegati;

All. 7) Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;

All. 8) Atti di provenienza;

All. 9) Certificato stato civile residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Vetralla (VT)

All. 10) Concessione edilizia n. 777 del 01/06/1977;

All. 11) Domanda di sanatoria edilizia pratica n. 1234 prot. 3654 del 23 /04/1986 ;

All. 12) D.I.A. prot. prot. 11978 del 16/06/2009;

All. 13) Elaborati grafici redatti dal CTU;

All. 14) Estratti quotazioni immobiliari Agenzia Entrate al I° semestre 2021 e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al I° semestre 2020;

All. 15) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

1) Fotocopia documentazione di cui all'art. 567, 2°comma cpc;
2) Quadri sinottici completi;
3) Quadri sinottici versione privacy;
4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì

Il C.T.U.

arch. Leonardo Basili

Firmato Da: BASILI LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 417b5f1843dec8a1f3491e5d1ef94a2f