

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°176/2023

XXXXXXXXXXXXXX

(Avv. Antonella Tomassetti)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 2

Custode: Dott.ssa Margherita Bellacanzone

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 27/03/24*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°176/2023 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx + 2;
- che il G.E. in data 16/11/23 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e la Dott.ssa Margherita Bellacanzone, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato, con giuramento effettuato il 14/12/2023;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai 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 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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 del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 22) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*
- 23) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 24) ***determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore 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 sia 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 120 dal giuramento;***
- 29) ***invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;***
- 30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

- 31) ***intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.***
- 32) ***predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;***
- 33) ***allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di 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) ***allegghi 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*

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Immobile sito in Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti;

Catasto Fabbricati:

Foglio 28 particella 209 sub 3; p.T,cat.C/1, classe 4, di mq.36, rendita di Euro 667,47.

Proprietà attuale: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 17/11/1967 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/3 di piena proprietà.

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

-Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 21/02/2014 al n.492/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 11/03/2014 al n.2813 di formalità; favore: (Coniuge e figli) xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri(VT)il 17/11/1967 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri(VT) il 03/06/1938, deceduto il 22/02/2013 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Risulta trascritto atto di accettazione di eredità R.G. n. 18507, R.P. n. 14898, del 29/11/2023, atto notarile pubblico del 06/06/13 rep. n. 6370/3477 Notaio Varlese Marina di Roma, soggetti a favore xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx).

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Giuliani Pietro Lelio, Notaio in Viterbo, del 29/05/1992 rep.19667, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 05/06/1992 al n.6317di formalità; favore: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 03/06/1938 per i diritti di 1/1 di piena proprietà–in comunione di residuo; contro: Giampietro Paolo Gianni nato a Roma il 14/05/1959 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica Foglio 28 p.IIa 209 sub 3 cat. C/1 cl. 4 mq. 36, Rendita Euro 667,47, Via Padre Luigi Maria Monti piano T

Intestazione catastale:

xxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Sutri (VT) il 17/11/1967 per i diritti di 1/3 di proprietà;

xxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/3 di proprietà

xxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 1/3 di proprietà

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Compendio immobiliare di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx per la quota di proprietà di 1/3 ciascuno sito in Capranica VT) via Padre Luigi Maria Monti snc piano T identificato al NCEU di detto Comune Foglio 28 p.lla 209 sub 3 cat. C/1 cl. 4 mq. 36, Rendita Euro 667,47.

QUESITO N. 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

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

-Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 21/02/2014 al n.492/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 11/03/2014 al n.2813 di formalità; favore: (Coniuge e figli) xxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, xxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 17/11/1967 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, xxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxxx nato a Sutri(VT) il 03/06/1938, deceduto il 22/02/2013 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Risulta trascritto atto di accettazione di eredità R.G. n. 18507, R.P. n. 14898, del 29/11/2023, atto notarile pubblico del 06/06/13 rep. n. 6370/3477 Notaio Varlese Marina di Roma, soggetti a favore xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx).

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.Giuliani Pietro Lelio, Notaio in Viterbo, del 29/05/1992 rep.19667, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 05/06/1992 al n.6317di formalità; favore: xxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 03/06/1938 per i diritti di 1/1 di piena proprietà—in comunione di residuo; contro: Giampietro Paolo Gianni natoa Roma il 14/05/1959 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

QUESITO N. 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)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti eseguiti risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Domanda giudiziale n.12025 del 21/11/2018 favore: xxxxxxxxxxx nato a Sutri(VT) il 17/11/1967, xxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973 (richiedente:AVV.PETILLO SALVATORE, VIA F.OZANAMN°69-ROMA) e contro: xxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 derivante da riduzione donazione, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario Di Roma, in data 19/09/2013 rep.519.

-Pignoramento Immobiliare n.11492 del 18/09/2023 favore: xxxxxxxxxxx nato a Sutri(VT) il 06/03/1966 (richiedente:AVV.ANTONELLA TOMASSETTI CODICE FISCALE TMSNNL66L52H501H VIA FEDERICO OZANAM6900152ROMA) e contro: xxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948, xxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 17/11/1967, xxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973, Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile Di Viterbo, in data 04/08/2023 rep.1956.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

QUESITO N. 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)

Risposta al quesito n. 6

Da quanto risulta dal Certificato contestuale di residenza e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici la Sig.ra xxxxxxxx risulta nata il 06/09/48 in Viterbo (atto assente), C.F. xxxxxxxxxxx. Risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxxxx a Roma dal 22/02/2013. Risulta residente nel comune di Roma Via Ludovico Pastor n. 12 scala C interno 6.

Da quanto risulta dal Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici il Sig. xxxxxxxx risulta nato in Sutri (VT) il 17/11/67 (atto n. 41 parte 1 serie A anno 1967 Comune di Sutri), C.F. xxxxxxxxxxx. Risulta coniugato con xxxxxxxx nata a Viterbo il

20/03/72 (atto n. 335 parte 1 serie A anno 1972 Comune di Viterbo C.F. xxxxxxxx), risultano aver contratto matrimonio il 10/10/99 a Sutri (atto n. 28 parte 2 serie A anno 1999 Comune di Sutri) Risulta residente nel comune di Sutri Via Emma Carnevali 24.

Da quanto risulta dal Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici la Sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta nata in Viterbo il 31/08/73 (atto n. 1085 parte 1 serie A anno 1973 Comune di Viterbo), C.F. xxxxxxxxxxxx. Risulta coniugato con xxxxxxxxxxxx nato a Sutri il 06/03/66 (atto n. 7 parte 1 serie A anno 1966 Comune di Sutri C.F. xxxxxxxxxxxx), risultano aver contratto matrimonio il 10/10/99 a Sutri (atto n. 28 parte 2 serie A anno 1999 Comune di Sutri) Risulta residente nel comune di Sutri Via Emma Carnevali 24.

QUESITO N. 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.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU in data 10/03/2024, insieme al Custode nominato, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Trattasi di locale commerciale sito in Comune di Capranica (VT), con accesso diretto da via Padre Luigi Monti snc, corte condominiale, attualmente libero da persone e cose.

Fa parte di una struttura adibita a centro commerciale, edificato negli anni '80 con prima concessione edilizia n. 713/82 del 11/08/1982 e successive varianti n. 800/83 del 05/08/1983 e n. 821/84 (queste ultime non riguardano il locale in questione). Il Comune di Capranica ha rilasciato per detta unità in data 24/02/1984 il certificato di agibilità.

Posto al piano terra (strada) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica, al foglio 28 particella 209 sub 3, categoria C1 classe 4, di mq. catastali 36, R.C. € 667,47, è costituito da un unico locale, zona servizio igienico con antibagno La superficie utile del piano terra è pari a mq. 35, non vi sono condoni edilizi presentati e rilasciati.

Le pareti del locale sono intonacate, tinteggiate. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in ferro e vetro. Il locale dispone di impianto elettrico, idrico sanitario. Non è presente l'impianto di riscaldamento Lo stato di manutenzione del locale è da considerarsi normale.

Esiste un piccolo soppalco a soffitto di modesta altezza eventualmente da rimuovere

La superficie commerciale computata è pari a mq 35 quella totale computata catastale secondo il DPR 138/98 è pari a mq. 36.

Confini: corte comune, prop.Oroni, intercapedine, salvo altri.

QUESITO N. 8 -Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alle planimetrie catastali e all'elaborato tecnico del titolo abilitato edilizio rilasciato, l'unità immobiliare risulta conforme.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 12

Non necessitano variazioni catastali.

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso commerciale ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene si rappresenta ,

Esso fa parte di un complesso commerciale adibito a centro commerciale, edificato negli anni '80 con prima Concessione Edilizia n. 713/82 del 11/08/1982 (locale n. 16) e successive varianti n. 800/83 del 05/08/1983 e n. 821/84 (queste ultime non riguardano il locale in questione).

Il Comune di Capranica ha rilasciato per detta unità in data 24/02/1984 il certificato di agibilità, esiste un piccolo ripiano/soppalco a soffitto di modesta consistenza eventualmente da rimuovere il cui costo di rimozione è pari a € 500,00.

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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17 -Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie 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

Risposta al quesito n. 17

Esiste un condominio costituito denominato Condominio Centro Commerciale gestito dal Dott. Antonio Caputo. Si allega rendiconto al 31-12-23.

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

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è una unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà dei soggetti eseguiti ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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

Risposta al quesito n. 20

Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava libero.

Come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo del 03/01/24, risulta registrato un contratto di locazione n. 708 anno 2012 serie 3T con cui il soggetto xxxxxxxxxxxx concede in locazione alla società "Ceramica è fantasia ditta individuale" con sede Capranica Antica Strada degli Archi 14, c.f. 00189458888 l'immobile di sua proprietà sito in Capranica Viale Nardini snc centro commerciale snc, piano T, dal 10/11/12 al 10/10/18, euro 330,00 mensili. Contratto risolto in data 28/02/15. Contratto non rinnovato e non più in essere.

QUESITO N. 21 -Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; 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

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito in quanto l'immobile è libero da persone e cose.

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

Risposta al quesito n. 22

L'immobile è libero da persone e cose.

QUESITO N. 23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

“.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un’ adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d’Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’ immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell’immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell’eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un’offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all’ acquisto”.
Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all’immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all’appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell’oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne é scaturito un valore medio congruo per l’immobile in questione per superficie lorda utile commerciale pari ad Euro 1.100,00/mqc, valori che tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

-Sup. Tot. utile commerciale Mqc 35,00 x Euro/mqc 1.100,00 = € 38.500,00

A detrarre l cui costo di rimozione del piccolo soppalco è pari a € 500,00

PREZZO DI VENDITA € 38.000,00

(vedasi quadro sinottico allegato)

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

QUESITO N. 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*

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, il bene ha una normale collocazione sul mercato.

QUESITO N. 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*

Risposta al quesito n. 27

Non esistono in essere contratti di locazione, né comodati, bene occupato dalla parte esecutata

QUESITO N. 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 120 dal giuramento*

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato*

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata per Pec al Custode, alla parte procedente e alla parte esecutata costituita per le altre parti eseguite con raccomandata A/R.

In data 05/03/24 sono pervenute per pec note da parte dell'Avv. Blasi legale della Moschella nella quale allega CTU e CTU integrativa di una procedura esecutiva instauratasi presso il Tribunale di Roma R.G. n. 61035/2013 , rifacendosi alle conclusioni estimative delle stesse, facendole proprie.

RISPOSTA ALLA NOTA DELL'AVV. BLASI (procedura esecutiva n. 176 – Capranica)

Premesso che:

il sottoscritto nel corso dell'udienza del 5 Marzo 2024 ha già espresso e verbalizzato la non congruità dei valori di cui alle CTU depositate dall'avv. Blasi ; ed in detta occasione ha anticipato che pagina agenzia entrate quotazioni immobiliari recita:

".....Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- *per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;*
- *per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.*

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli...." ;

che :

In data 5 Marzo 2024 è pervenuta al sottoscritto una nota dell'avvocato Blasi, legale della parte esecutata Moschella, nella quale vengono allegare due relazioni CTU (CTU anno 2016 e CTU integrativa anno 2019). Dette CTU hanno per oggetto la stima di vari immobili , tra i quali quello oggetto della presente procedura esecutiva.

Dopo aver attentamente letto ed analizzato la documentazione inviata, il sottoscritto ha rilevato che il valore unitario espresso nella stima relativa all'immobile in Capranica identificato in Catasto al foglio 28 P.IIa 209 sub 3 è costituito dalla media di quelli riportati dalle Banche dati, OMI e Camera di Commercio di Viterbo, applicando un incremento derivante dalla loro localizzazione, localizzazione già previsto nei valori attribuiti dalle

banche dati. Detto valore unitario moltiplicato per la superficie lorda commerciale ha determinato il valore finale decurtato poi dei costi derivanti per lavori da eseguirsi e varie.

In merito si fa presente che il mercato immobiliare, stante al momento la poca appetibilità di mercato di beni similari (specialmente quelli a destinazione commerciale), ha valori unitari reali che sono purtroppo inferiori ai valori immobiliari riportati dalle Banche Dati.

Tutto ciò premesso, si conferma il valore indicato nella presente stima.

Viterbo li 11/03/2024

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Catasto
- 2-Ipoteche
- 3-A.E. contratto affitto
- 4-Atto pignoramento immobiliare
- 5-Certificazione notarile
- 6-Copia autentica atto notaio Giuliani rep. 19667
- 7-Documentazione fotografica
- 8-Documentazione urbanistica
- 9-Duplo trascrizione pignoramento Capranica
- 10-Elaborato tecnico stato attuale
- 11-Ricerche valori immobiliari
- 12-Situazione gestione condominiale
- 13-Invio alle parti
- 14-Pec ed allegati Avv. Blasi del 05/03/24