

.Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 105/2015

Promossa da

UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A. /

Custode: Dott. Marco Santoni

Rinvio udienza 21/09/2017

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari

il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 105/2015 promossa dalla "Unicredit Credit Management Bank S.p.A." contro il sig. "

Il giuramento di rito con la formulazione dei quesiti è stata effettuato il giorno 26/11/2015.

BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE

I beni sottoposti a pignoramento, così come indicato sull'atto di pignoramento, sono i seguenti:

- Quota dell'intera proprietà di una unità immobiliare appartenete all'esecutato, sita nel comune di Nepi (VT) in Via Guglielmo Marconi n. 14, consistente in un appartamento censito al C.F. del Comune di Nepi (VT) al foglio 12, particella 518 Sub 4.

INDAGINI TECNICHE E SOPRALLUOGHI

Unitamente al custode, che ne ha curato la convocazione, il giorno 22/02/2016 è stato eseguito il primo sopralluogo per prendere visione del bene pignorato. Vista la assenza del debitore e l'impossibilità di accedere all'immobile in quanto lo stesso risultava chiuso da porta di tipo blindata, è stato necessario eseguire un secondo accesso in data 02/12/2016 durante il quale alla presenza dell'esecutato si è provveduto a visitare l'immobile pignorato per constatarne le caratteristiche, effettuare il rilievo e riprendere alcune istantanee fotografiche.

Si riporta in allegato (All. n. 1) il verbale del sopralluogo.

N.B. 1)

PRECISAZIONI IN MERITO AL TITOLO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A seguito delle informazioni resemi dall'esecutato ho potuto prendere atto che il debitore , nonostante sull'atto di provenienza dell'immobile si fosse dichiarato celibe, risulta avere contratto matrimonio in Romania in data 06/09/1989 con la signora

Allo scopo e su mia richiesta, visto che allo stato civile del comune di Nepi il matrimonio non era stato annotato (fatto informalmente noto all'impiegato dell'ufficio anagrafe) lo stesso debitore ha richiesto e ottenuto direttamente in Romania in data 25/07/2017 il certificato di matrimonio che mi ha prodotto e

che si riporta in allegato (All. n. 2) dove si evince cherisulta essersi coniugato a Potlogi (Romania) in data 06/06/1989 connata ail 4/02/1969.

Considerando che in Romania fino al 2012 vigeva per i coniugi il solo regime di comunione legale dei beni, è da appurare se la quota effettivamente pignorabile al sig. sia per intero o per la metà, visto che tale immobile è stato acquistato successivamente al matrimonio e pertanto potrebbe appartenere ad entrambi i coniugi per una quota di ½ ciascuno.

Fatte le dovute osservazioni, terminati gli accertamenti sui luoghi per cui l'esecuzione, svolte le opportune indagini presso gli uffici competenti, acquisite utili informazioni e sulla scorta di quanto visionato, si da risposta ai quesiti posti.

1) verificati, 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;

Dall'esame della certificazione ipocatastale depositata con relazione notarile, risulta che la documentazione è completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2) effettuati 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;

In data 25/01/2016 è stata acquisita la visura storica aggiornata della U. I. pignorata (All. n. 3). Dall'esame di tale documentazione si è rilevata la correttezza dei dati indicati nel pignoramento.

3) consultati 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;

-Provenienza

Il bene pignorato, come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 4), è pervenuto all'esecutato dai coniugiecon atto di compravendita stipulato dal Notaio Domenico Pallottino di Roma del 27/12/2007 Rep. n. 2118, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 03/01/2008 al n. 27 di formalità.

N.B. 2)

Come indicato in precedenza, si rileva che sull'atto il sig.dichiarava di essere di stato libero (art. 7). Da quanto è emerso e già riportato nella nota n. 1 risulta invece che alla data della stipula l'esecutato aveva già contratto matrimonio in Romania, dove all'epoca vigeva la sola norma della comunione legale dei beni.

-Precedentemente ai coniugi eera pervenuto dalla Società con atto di compravendita stipulato dal Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma del 07/12/2005 Rep. n. 13133, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 17/12/2005 al n. 15300 di formalità.

Precedente al ventennio

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era pervenuta alla Soc....., per acquisto dai coniugie, con atto del notaio Luciano D'Alessandro del 11/08/94 rep. 226854, trascritto a Viterbo il 12/08/94 al n. 8375 di form. (L'acquisto riguarda l'intero fabbricato)

- I dati catastali non hanno subito variazioni.

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);

Dall'esame della documentazione in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso l'ispezione ipotecaria effettuata in conservatoria (All. n. 5) in data 17/02/2016, risulta che sull'immobile pignorato nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 27/12/2013, siano presenti le seguenti formalità:

-Trascrizione del 03/01/2008 n. Reg. Part. 27, n. Reg. Gen 34. - Pubblico Ufficiale Notaio Pallottino Domenico Rep. 2118/1020 del 27/12/2007. Atto tra vivi – Compravendita (Atto di provenienza all'esecutato)

-Iscrizione del 03/03/2008 - n. Reg. Part. 7, n. Reg. Gen. 35 - Pubblico Ufficiale Notaio Pallottino Domenico Rep. 2119/1021 del 27/12/07. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo.

-Trascrizione del 21/01/2015 n. Reg. Part. 504, n. Reg. Gen 597. Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Viterbo Rep. 1655 del 14/01/2015. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

-Trascrizione del 14/05/2015 - n. Reg. Part. 4586, n. Reg. Gen 5890 - Pubblico Ufficiale UFF. GIUDIZIARIO Tribunale di Viterbo Rep. 674 del 07/05/2015. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

-Altri atti di interesse rilevanti:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio della Società a favore del Comune di Nepi stipulato dal notaio Federico Porceddu Tedeschi di Caprarola (VT) in data 22/12/97 rep. n. 5195 racc. 2080 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 08/01/1998 al n. 98 di formalità inerente il vincolo permanente della destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto della concessione edilizia richiesta in data 04/07/2007 (a seguito della quale il Comune di Nepi ha rilasciato alla Soc. la C.E. n. 76 in data 10/08/2001; in particolare l'immobile pignorato risultava avere una destinazione abitativa). Tale vincolo potrà essere cancellato o modificato a seguito di variazioni legalmente approvate dagli strumenti urbanistici e comunque non senza il consenso del Comune di Nepi.

Si riporta in allegato copia dell'atto (All. n. 6).

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;

In data 25/01/2016 sono stati acquisiti l'estratto di mappa (All. n. 7) e la planimetria catastale dell'immobile (All. n. 8) per verificare la corretta identificazione, l'ubicazione e la consistenza del bene.

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);

Come già indicato nella nota n. 1, dal Certificato dello stato di famiglia e residenza rilasciato dall'ufficio anagrafico del Comune di Nepi che si riporta in allegato (All. n. 9), il sig.risulta essere l'unico componente del nucleo familiare, nonostante lo stesso, come ha avuto modo di riferirmi e di produrmi una certificazione di matrimonio rilasciata in Romania, risulti essersi coniugato in Romania in data 06/09/89 ed avere due figli nati nel 1988 e 1991.

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.);

Dati catastali e confini

Come riportato sulla visura storica allegata del Catasto Fabbricati (All. n. 3), l'immobile è intestato aed ha i seguenti dati catastali:

- Foglio 12 particella 518 sub 4 Cat. A/4, classe 3, di 4 vani, Rendita € 278,89,

Catastalmente l'immobile risulta ubicato in Via Guglielmo Marconi n. 14.

Confina con area comune ed altra U.I. del fabbricato

Descrizione, consistenza e caratteristiche del bene.

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel comune di Nepi in Via Guglielmo Marconi n. 14, facente parte di un fabbricato disposto su tre livelli e realizzato con struttura in muratura portante e facciate in muratura di tufo a vista. La zona è situata appena fuori dal centro storico del paese, all'inizio della strada che va in direzione di Castel Sant'Elia.

Il bene è composto da una unità immobiliare ad uso abitativo, posta al primo piano di uno stabile in cui si trovano altre 5 U.I.. L'appartamento è accessibile dal pianerottolo di una scala condominiale su cui affaccia il portoncino di ingresso. Esso è suddiviso in una zona giorno (23,00 mq ca.) con cucinino (3,00 mq ca.) e in una zona notte composta da un piccolo disimpegno (1,33 mq ca.), una camera matrimoniale (15,36 mq ca.), un ripostiglio (5,97 mq ca.) ed un bagno (4,50 mq ca.).

Complessivamente l'unità immobiliare ha una consistenza di 53,16 mq ca. di superficie utile abitabile.

Tutti gli ambienti risultano avere una altezza di 2,67 m.

Gli ambienti (eccetto il disimpegno ed il bagno) sono finestrati.

Lo stato di conservazione è discreto, fatta eccezione per il vano ripostiglio che è interessato a vasti fenomeni di umidità sullo spigolo dei muri perimetrali che si trovano in a confine con un vecchio fabbricato diruto in pietra privo di copertura.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico con scaldabagno elettrico; l'appartamento non è dotato di caldaia e termosifoni ed il comfort ambientale viene attualmente raggiunto con stufette portatili a gas o elettriche . Gli infissi esterni sono in legno di pino russo verniciato con vetro semplice e persiane; le porte interne sono in legno lucidato ed il portoncino di ingresso è di tipo blindato; i pavimento sono in gres ceramico; le pareti delle camere e del soggiorno sono intonacate e tinteggiate a colori tenui, quelle della cucina e del bagno sono in parte maiolicate.

Si riporta in allegato la visura storica (All. n. 3), la planimetria catastale (All. n. 8), il rilievo dell'immobile (All. n. 10) e una serie di foto (All. n. 11).

Dalle informazioni assunte, non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né di vani condominiali, fatta eccezione per il vano scala.

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;

La descrizione dei beni corrisponde a quella riportata sull'atto di pignoramento.

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;

Per quanto è stato possibile osservare, i beni, si mostrano corrispondenti alla descrizione riportata sull'atto di provenienza e alla planimetria catastale.

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'identificativo catastale è corretto.

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;

L'immobile non deriva da U.I. con maggiore consistenza.

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 ;

La planimetria catastale in atti è corrispondente allo stato di fatto.

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

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale.

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.

A seguito delle richieste di accesso agli atti comunali del 22/05/2017 ho potuto esaminare la pratica edilizia del fabbricato ed è stato rilevato quanto segue:

il fabbricato, benché di vecchia edificazione è stato oggetto di una completa ristrutturazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 76 del 10/08/2001 che si riporta in allegato (All. n. 12).

Lo stato di fatto (per quanto riguarda l'immobile pignorato ed esaminato) corrisponde agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia.

Al comune non risulta che sia stata richiesta la dichiarazione di agibilità.

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 del conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni caso verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 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.

Dalla verifica effettuata in Comune, non risulta che siano state presentate istanze di condono edilizio.

16) verifichi se i beni pignorati sono 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 di suddetti titoli

Da quanto è stato possibile accertare, non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, né che vi sia stata fatta affrancazione.

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;

Dalle informazioni che è stato possibile assumere non risulta l'esistenza di un condominio costituito; i costi annui di gestione delle spese ordinarie indicati dall'esecutato ammontano a circa 50,00 euro.

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;

In considerazione della natura del bene non si ritiene possibile procedere alla formazione di lotti

separati; trattasi pertanto di un unico lotto.

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;

Il pignoramento è fatto sull'intera quota di 1000/1000, che si riteneva essere appartenenti all'esecutato, come risulta dall'atto di provenienza.

N.B. 3)

Come già ho avuto modo di indicare in precedenza nella nota n. 1 è emerso che l'esecutato al momento dell'acquisto dell'appartamento, contrariamente a quanto dichiarato sull'atto, risultava essere coniugato con la signoracon cui aveva contratto matrimonio in Romania il 06/09/1989. Considerando che in Romania fino al 2012 vigeva per i coniugi il solo regime di comunione legale dei beni, è da appurare se la quota effettivamente pignorabile al sig. sia per intero o per la metà.

L'immobile, date le sue caratteristiche, non risulta divisibile in natura.

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;

Il bene è occupato dall'esecutato.

Come risulta dalla certificazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate in data 10/03/2016 (All. n. 13) non risultano contratti di affitto registrati dall'esecutato per l'immobile pignorato.

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;

Il bene è occupato dall'esecutato per le proprie esigenze abitative.

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)

L'appartamento è occupato dall'esecutato

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;

Da quanto risulta dalle informazioni acquisite non risulta l'esistenza di tali vincoli.

Come già indicato risulta sussistere un atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Nepi per il vincolo della destinazione d'uso; tale vincolo potrà essere cancellato o modificato a seguito di variazioni legalmente approvate dagli strumenti urbanistici e comunque non senza il consenso del Comune di Nepi.

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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq utile il più probabile valore di mercato determinato sulla base di quelli noti e riscontrati in loco e opportunamente adattati allo scopo.

Tenuto conto:

- dei prezzi indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio riscontrati sul sito della Agenzia delle Entrate, dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite in loco e in rete per immobili analoghi a quelli in oggetto e dai dati riscontrati sul sito

astegiudiziarie.it;

- della attuale situazione del mercato;

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto rilevato e sopra evidenziato;

Si ritiene opportuno applicare un prezzo di applicazione di euro 1.350,00/mq.

Calcolo del valore dell'immobile

Considerato che la superficie commerciale dell'appartamento (intesa come superficie utile), come indicato in precedenza è di 53,16 mq, si determina che il valore per l'intera quota dell'appartamento pignorato è di: € 1.350,00 x 53,16 = € 71.766,00

Che si arrotonda in c.t. a Euro 71.800,00 (settantunmilaottocento/00).

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

L'immobile, come detto in precedenza, non risulta locato ed è abitato dall'esecutato.

27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.

28) 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.

29) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale

ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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.

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

31) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

32) 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).

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

30) 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

Per consentire eventuali osservazioni nei termini previsti, copia della perizia è stata trasmessa 30 giorni prima dell'udienza all'esecutato tramite raccomandata A.R. e al custode giudiziario ed al creditore procedente tramite posta certificata.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 22/08/2017

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo del 02/02/2016
- Allegato n° 2: Certificato di matrimonio rilasciato in Romania
- Allegato n° 3: Visura Storico Catastale F. 12 p.lla 518 sub 4
- Allegato n° 4: Copia Atto di provenienza al debitore
- Allegato n° 5: Visura Ipocatastale Conservatoria RR.II.
- Allegato n° 6: Copia Atto di obbligo edilizio a favore Comune di Nepi
- Allegato n° 7: Estratto di mappa F. 12 p.lla 518
- Allegato n° 8: Planimetria catastale F. 12 p.lla 518 sub 4
- Allegato n° 9: Certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Nepi
- Allegato n° 10: Rilievo appartamento
- Allegato n° 11: Elaborato Fotografico
- Allegato n° 12: Copia pratica edilizia presentata in comune
- Allegato n° 13: Certificazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate per inesistenza locazione