

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°353/ 2014 R.G.

BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO soc.coop.va

contro

*****DATO OSCURATO *****

***Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 15 febbraio 2018***

G.E. Dott. Geraci Antonino

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n 353/2014 BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO soc. coop.va contro ***DATO OSCURATO ***;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Filippo Ranocchiar, Geometra, con studio in Viterbo, Via Monti Cimini n.4, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando quanto segue:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio:**
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

- 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'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;*
- 6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 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*

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

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 dire se l'illecito sia stato sanato.*
- 15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 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 e 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 i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 19) *dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile debitamente 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 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 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n 59, convertito in legge 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 fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

- 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 e 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 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali*
- 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 dei 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 collegamento 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 e 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*

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

debitore, anche se non costituito e 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 10 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 accessione 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 che 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) *Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
- 34) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;*
- 35) *Alleghi alla relazione:*
- A)** *La planimetria del bene*
 - B)** *La visura catastale attuale*
 - C)** *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria*
 - D)** *Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
 - E)** *Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)*
 - F)** *Copia atto di provenienza*
 - G)** *Quadro sinottico in triplice copia*
 - H)** *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

- Operazioni preliminari -

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene sottoposto ad espropriazione forzata.

Alla prima convocazione fissata per il giorno 27 novembre 2015 la parte era presente sui luoghi oggetto di pignoramento in presenza del custode e del debitore verificato che gli immobili da visitare e ispezionare erano consistenti e la parte non aveva prodotto in quella data alcuna documentazione, il CTU prendeva accordi per effettuare un secondo sopralluogo; in quella data venivano controllati gli immobili ed eseguiti rilievi planimetrici e fotografici necessari per l'acquisizione di tutti i dati occorrenti alla determinazione del valore commerciale o prezzo base d'asta. Lo scrivente ha ultimato la fase preliminare consultando l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile,) sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, e l'acquisizione di ulteriore documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, il sottoscritto C.T.U. In possesso di ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C.

- Elenco dei beni sottoposti a pignoramento -

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili. Più esattamente:

• Esecuzione Immobiliare N°353/2014 R.G.

- Con atto di precetto notificato in data 18/09/2014 è stato intimato al Sig. ***DATO OSCURATO ***, nato a ***DATO OSCURATO ***, quale mutuatario, e ***DATO OSCURATO ***nata ***DATO OSCURATO ***, quale fideiussore, di pagare la somma di euro 629.639,22 oltre agli interessi maturati e maturandi dal dovuto al saldo, al tasso di mora contrattualmente stabilito del 6,5% a favore di BANCA DI VITERBO COOPERATIVO soc.coop. va p.a.

Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 spettanti ai debitori signor *Dato**

Oscurato * nato a ***DATO OSCURATO ***c.f. ***DATO OSCURATO *****

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

Azienda Agraria ed Agrituristica omonima, ubicata in Toscana Località Catafegce, come individuata in catasto al Fg.58 P.IIa 7, Fg.59 P.IIe 36 - 29 - 53 - 35 - 33 - 34 - 10 ed al Fg.76 P.IIa 11.

Sulla medesima si trovano dei fabbricati utilizzati per la conduzione del fondo ed al contempo utilizzati per l'attività agrituristica, più precisamente come indicato nella planimetria generale integrata negli elaborati progettuali:

- *“Fabbricato principale”, nel quale è contenuta sia l'abitazione della famiglia del conduttore.*
- *“Fabbricato accessorio” nel quale è compresa l'attività residenziale agrituristica.*
- *“Capannone A” nel quale sono contenuti i servizi collaterali all'attività agrituristica.*

Verifiche preliminari, Controllo dell'attuale identificazione catastale,

Corrispondenza con l'atto di pignoramento e Riscontro della provenienza dei beni-

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

Risposte ai 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:

Nel fascicolo di procedura è presente la documentazione Ipocatastale, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazione catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore, inoltre la relazione notarile copre il ventennio.

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;

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati: Unità immobiliare ad uso abitazione, fabbricato ad uso capannone e appezzamenti di terreno.

N.C.E.U.: Intestazione catastale: Comune di Tuscania

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
	59	36/1	A/2	3	T-1	7,5 vani	968,36 euro
	59	33 34 36/2	D/10		S1-T		10.078,00 euro

N.C.T.: Intestazione catastale: Comune di Tuscania

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Superficie	R. dominicale	R. agrario
	59	10	Seminativo	3	0 ha 15 are 40 ca	10,34 euro	3,98 euro
	59	29	Bosco ceduo	4	2 ha 88 are 55 ca	13,41 euro	2,98 euro
	59	35	Seminativo	3	0 ha 97 are 70 ca	65,60 euro	25,23 euro
	59	53	Seminativo	3	25 ha 55 are 82 ca	1.715,96 euro	659,99 euro
	58	7	Seminativo	2	2 ha 18 are 30 ca	214,21 euro	73,28 euro
	76	11	Seminativo	2	0 ha 73 are 20 ca	71,83 euro	24,57 euro

- Atto di pignoramento contro ***DATO OSCURATO *** e ***DATO OSCURATO *** a favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.VA

Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 ciascuno spettanti ai debitori signor *Dato Oscurato *** nato a ***DATO OSCURATO *** c.f. ***DATO OSCURATO *****
***Immobile di piena proprietà in Tuscania censito al NCEU al Fg. 59 P.lle 36 sub. 1 e p.lle 33-34-36 sub 2 Graffate tra loro

- Piena proprietà di terreno in Tuscania censito al NCT al Fg.59 P.lle 10-29-33-34-35-36-53

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

- Piena proprietà di terreno in Toscana censito al NCT al Fg. 58 P.lla 7
- Piena proprietà di terreno in Toscana censito al NCT al Fg.76 P.lla 11

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Dalla consultazione dei registri immobiliari, sui beni oggetto di pignoramento procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano le seguenti proprietà in forza del seguente titolo:

- Scrittura privata del 26/04/2006 n. Rep. 12902 registrato a Viterbo il 05/05/2006 al n. 779 serie 2, notaio PAOLETTI ANNA LAURA con sede in Toscana, per atto di quietanza e assenso alla cancellazione di riservato dominio
- Atto di compravendita del 15/04/1991 n Rep 46504 registrato a Viterbo il 06/05/1991 al n25863 per notaio Cordasco Pasquale di Roma con il Quale il sig. ***Dato Oscurato *** acquista dalla Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina gli immobili oggetto di pignoramento.

Pertanto:

il Fg. 59 P.lla 33 deriva dalla P.lla 11;

Il Fg. 59 P.lla 34 deriva dalla P.lla 11;

Il Fg. 59 P.lla 36 deriva dalle P.lle 52,31 e 11;

Il Fg. 59 P.lla 53 deriva dalla P.lla 31 e 11;

Il Fg. 59 P.lla 35 deriva dalla P.lla 11.

Su tali beni è stata iscritta IPOTECA VOLONTARIA a favore della BANCA di Viterbo in forza dei contratti di mutuo in premessa richiamati.

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);*

Filippo RANOCCHIARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

Sulla base dei documenti allegati agli atti dell'ufficio lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

- Atto notarile pubblico del 26/04/2006 n. Rep. 12903/4297 da notaio PAOLETTI ANNA LAURA con sede in Toscana, nota di iscrizione del 28/04/2006 reg. gen. 7935 reg.part. 1358 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore di banca di Viterbo credito Cooperativo contro ***Dato Oscurato ***
- Atto notarile pubblico del 21/12/2010 n. Rep. 17534/7535 da notar PAOLETTI ANNA LAURA con sede in Toscana, nota di iscrizione del 23/12/2010 reg.gen. 21334 reg. part. 3839, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo. a favore di banca di Viterbo credito Cooperativo contro ***Dato Oscurato ***.
- Atto notarile pubblico del 07/04/2011 n. Rep. 17788/7715 da notaio PAOLETTI ANNA LAURA con sede in Toscana, nota di iscrizione Rep.gen.5886 reg. part. 733 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di Banca Cattolica spa contro ***Dato Oscurato ***.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 03/12/2014 n. Rep. 1592 da Ufficiale giudiziario con sede in Viterbo.trascritto il 15/12/2014 reg. gen. 15298 reg. part. 12269 a favore di Banca di Credito Cooperativo contro ***Dato Oscurato ***.

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'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;

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire sia l'estratto di mappa aggiornato che la planimetria catastale dell'unità oggetto del pignoramento, il tutto è presente negli allegati.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica, l'immobile ricade in zona agricola E/2 e vengono rispettati i limiti di altezze e distacchi.

6)Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

Da registri dello stato civile risulta che il Sig.re ***DATO OSCURATO *** è coniugato in regime in regime di separazione dei beni con ***DATO OSCURATO ***dal 19/04/1997

7) *Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.);*

DESCRIZIONE:

Immobile nel Comune di Tuscania

Il compendio pignorato ricadente nel Comune di Tuscania è composto da terreni agricoli con sovrastanti fabbricati, di cui un fabbricato principale un fabbricato accessorio ed un capannone. Alla proprietà si accede per mezzo di una strada sterrata con accesso diretto dalla Strada Provinciale 3. Il fabbricato principale nel quale è contenuta la famiglia del conduttore al è censito al N.C.E.U al Fg. 59 P.IIa 36 sub.1 e P.IIa 36 sub.2 in Strada Poggio della Ginestra n° 6, nella parte alta a destra della proprietà. Si sviluppa su due livelli, piano Terra e Piano Primo con zona soppalcata. Il Piano Terra al quale si può accedere mediante 7 accessi esterni, poiché i locali al suo interno sono adibiti a 5 magazzini di cui uno dispone di tettoia, una cantina con annesso bagno e un alloggio composto da camera, bagno e piano soppalcato con accesso tramite scala dal piano Terreno. Il secondo fabbricato, detto Fabbricato accessorio dove verrà svolta l'attività agrituristica è censito al N.C.E.U al Fg. 59 P.IIa 36 sub.2, posto nella zona centrale della proprietà. Anch'esso si sviluppa su due livelli, Piano Terra e Piano Primo con zona soppalcata. Il Piano Terra al quale si può accedere mediante 9 accessi esterni poiché i locali al suo interno sono adibiti ad attività residenziale e quindi ogni camera dispone del proprio accesso indipendente a differenza di due camere che sono dotate di due accessi esterni l'una, ogni camera è dotata di un bagno e solamente due camere predispongono della cucina. L'ultimo fabbricato nel quale sono contenuti i servizi relativi all'attività agrituristica è disposto nella parte bassa della proprietà censito al N.C.E.U al Fg.59 P.IIa 36 sub.2 sviluppato su un livello e composto da due ripostigli, una camera, una cucina e quattro bagni (Unità poliuso). Nella proprietà troviamo anche una piscina, un ulteriore magazzino e due ulteriori cantine (con rispettivi piani interrati) distaccati dai precedenti fabbricati.

La superficie coperta utile totale è di 1.172,50 mq, esclusi i 33,80 mq della piscina, per i fabbricati principali suddivisi in:

- A) *241,50 mq destinati agli alloggi agrituristici ed alle relative attività agrituristiche, comprese superfici soppalcate.*
- B) *196,00 mq destinati ad uso abitativo del nucleo familiare del debitore, compresa superficie soppalcata e portico.*
- C) *210,00 mq edificio polivalente con guardiania.*

- 45,00 mq per le tettoie.
- 415,00 mq per i magazzini
- 65,00 me per le cantine
- 33,80 mq per la piscina.

La struttura portante è in muratura e tufo con copertura a due falde con capriate in ferro e manto di fibrocemento dove all'interno troviamo un vano guardiania ed amministrazione generale. L'isolamento dall'umidità del suolo è garantito da vespaio areato in scheggioni di pietra silicea, con ultimo strato di guaina impermeabile, mentre le murature sono protette sempre da guaina impermeabile in poliestere. Le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e piastrellate nei bagni e nelle cucine. Le acque reflue verranno convogliate in un apposito impianto di depurazione. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presa dei pozzi artesiani esistenti presso l'Azienda e con ulteriore impianto di denitrificazione.

B) 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 conformità è stata accertata e la continuità storica è garantita.

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

La corrispondenza è stata verificata.

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;

Tale situazione non si verifica.

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

Il terreno di proprietà ed il fabbricato oggetto di pignoramento derivano da un'unica consistenza,

Fg. 59 P.lla 11 che in seguito è stata suddivisa in:

- Fg. 59 P.lla 33 deriva dalla P.lla 11;
- Fg. 59 P.lla 34 deriva dalla P.lla 11;
- Fg. 59 P.lla 36 deriva dalle P.lle 52, 31 e 11;
- Fg. 59 P.lla 53 deriva dalla P.lla 31 e 11;

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

- Fg. 59 P.lla 35 deriva dalla P.lla 11.

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;

L'immobile risulta conforme, non sono presenti difformità o mancanza di planimetria.

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

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel comune di Tuscania

L'utilizzazione prevista è:

- Abitativa (residenziale);
- A deposito (relativo all'attività)
- A servizio dell'attività agrituristica
- Terreni agricoli

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 dire se l'illecito sia stato sanato.

Le unità immobiliari in questione risultano essere realizzate in forza delle seguenti concessioni:

*-Richiesta di concessione n° 73/01 del 26/06/2001 Prot.7647 da parte del Sig.re ***Dato Oscurato *** per la ristrutturazione di un fabbricato aziendale e accessori agricoli in Località Catafecce*

Pratica per il rinnovo della concessione edilizia antecedente (del 26/06/2001) Prot.13380 del 09/12/2002 per la ristrutturazione di un fabbricato aziendale ed accessori agricoli. E con annessa segnalazione di ultimazione lavori in data 31/03/2003.

-Richiesta di concessione n° 24/03 del 10/03/2003, Prot. N. 2953, con riferimento alla concessione n° 73/01, per lavori di variante al fabbricato accessorio e realizzazione di coperture in legno, e con il parere della Commissione Edilizia Comunale si comunica l'inizio dei lavori in data 15/03/2003.

Richiesta di Agibilità riferita alla pratica n° 24/03 per i locali ristrutturati da destinare ad attività agrituristica ubicati in Località Catafecce.

-Richiesta di concessione n°25/03 del 10/03/2003, Prot. N. 2968 per l'esecuzione di lavori di tamponatura dei capannoni esistenti siti in Località Poggio della Ginestra, con annessa variante Prot. N. 16839 per la realizzazione dei servizi.

Richiesta di agibilità riferita alla pratica n°25/03 per i locali in questione da destinare ad attività agrituristica.

Filippo RANOCCHIARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini,4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

-Permesso di costruire Prot.n. 6667 in variante a concessione edilizia antecedente con Prot.n.2968 per lavori di modifiche a capannoni esistenti, con segnalazione di inizio lavori in data 26/11/2005, mancante di comunicazione fine lavori.

-Permesso a costruire in sanatoria art.36 D.P.R 380/2001 con Prot. N. 15302 del 18/12/2006 per l'esecuzione di lavori di variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni.

Permesso di costruire in sanatoria art.36 D.P.R 380/2001 con Prot.5535 per i lavori eseguiti in difformità al permesso n°24/03.

-Variante a concessione edilizia con Prot. 15303 del 18/12/2006 per variazioni prospettiche e diversa distribuzione interna.

-Richiesta di permesso a costruire Prot.n. 3818 del 02/02/2007 per la realizzazione di un capannone destinato a rimessa e deposito agricolo con la guardiania e la sistemazione delle aree esterne con la costruzione di una piscina in conformità al progetto presentato.

Richiesta di proroga di ultimazione lavori con Prot.n.7482 relativa al permesso a costruire con Prot.n. 3818, mancata presentazione del fine lavori.

La succitata richiesta di proroga per ultimazione di opere non eseguite, non ha avuto riscontro positivo da parte del comune in quanto la stessa è stata presentata quando il titolo era già scaduto.

Pertanto allo stato dei fatti per tali opere si renderebbe necessario la presentazione di un nuovo titolo edilizio.

/ 5) Verifichi l'eventuale presentazione di istanza 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; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle e condizioni previste dall'art. 40, come sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 . 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non risulta presente nessuna istanza di condono.

/ 6) 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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo.

/ 7) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Non è presente condominio.

/ 8) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi in questo caso, alla relazione i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Filippo RANOCCHIARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a sé stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito. La natura degli immobili ha reso fattibile in questo caso la creazione di un solo lotto, che qui di seguito viene descritto e determinato in rapporto al suo aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle qualità specifiche.

LOTTO UNICO

COMUNE DI TUSCANIA

LOCALITA' CATAFECCE

Diritti piena proprietà spettanti al debitore esecutato

#DATI CATASTALI AGGIORNATI#

N.C.E.U: Intestazione Catastale: Comune di Tuscania

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria / Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
N.C.E.U.	59	36	1	A/2	3	7,5 vani	968,36 euro
	59	33 34 36	2	D/10			10.078,00 euro

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Superficie	R. dominicale	R. agrario
N.C.T	59	10	Seminativo	3	0 ha 15 are 40 ca	10,34 euro	3,98 euro
	59	29	Bosco ceduo	4	2 ha 88 are 55 ca	13,41 euro	2,98 euro
	59	35	Seminativo	3	0 ha 97 are 70 ca	65,60 euro	25,23 euro
	59	53	Seminativo	3	25 ha 55 are 82 ca	1.715,96 euro	659,99 euro
	58	7	Seminativo	2	2 ha 18 are 30 ca	214,21 euro	73,28 euro
	76	11	Seminativo	2	0 ha 73 are 20 ca	71,83 euro	24,57 euro

--	--	--	--	--	--	--	--

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 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 tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi 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;

Gli immobili sono stati pignorati per piena proprietà 1/1.

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; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta ad oggi occupato e condotto dal nucleo familiare del debitore.

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;

Come precisato nel precedente punto l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del debitore.

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 e 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per gli immobili in questione non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

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 dei 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;

Considerazioni di mercato:

A partire dal 2008 e maggiormente negli ultimi due anni, la crisi economica che sta interessando la nazione, ha colpito anche il mercato degli immobili residenziali, causando una forte contrazione stimabile intorno al 30-40%. Tale situazione rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che ha portato la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita del bene.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili, comparando le stesse con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. tenendo in considerazione i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste

Filippo RANOCCHIARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

franocchiar@virgilio.it

nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc.), e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I.),
- dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene
- comparazione con recenti compravendite di beni simili per caratteristiche e luogo (annunci di compravendita di beni simili sia di privati che di agenzie immobiliari pubblicati su internet).

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati opportunamente rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione e decurtati delle spese necessarie per il ripristino delle opere abusive, riportando lo stato di fatto conforme alla originale concessione edilizia autorizzata. Sulla base di quanto riscontrato lo scrivente ha valutato l'immobile nella consistenza e nelle destinazioni dei locali per come autorizzati nella concessione edilizia originale, vale a dire piano seminterrato deposito materiali ed attrezzi agricoli e piano terreno con una parte residenziale ed un magazzino agricolo.

Per tutto quanto sopra esposto, visto il particolare momento economico, ovvero la sopra citata crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso e del descritto stato di fatto, valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

Fabbricati:

Appartamento Residenziale superficie utile dei vani principali compreso le superficie ragguagliate di portico e soppalco mq 149,80 x €/mq 1.200 = **€ 179.760,00**

Alloggi Agrituristici superficie utile dei vani principali compreso le superficie ragguagliate del soppalco mq 214,20 x €/mq 1.400 = **€ 299.740,00**

Filippo RANOCCHIARI

GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

Edificio polivalente e guardiana superficie utile mq 210,00 x €/mq 1.000 = **€ 210.000,00**

Magazzini superficie utile oltre la superficie ragguagliata della tettoia:

mq 428,50 x €/mq 600 = **€ 257.100,00**

Cantina superficie utile: mq 65,00 x €/mq 600 = **€ 39.000,00**

TOTALE VALORE FABBRICATI: € 985.600,00 (novecentoottantacinquemilaseicento/00)

Nel valore dei fabbricati è ricompresa l'area di pertinenza e gli accessori.

Aree Esterne:

Terreni di mq totali 324.897,00 circostante il fabbricato applichiamo i seguenti valori:

Bosco Ceduo mq 28.855 x €/mq 0,58 = € 16.735,90

Seminativo mq 296.042 x €/mq 1,17 = € 346.369,14

TOTALE VALORE FABBRICATI: € 363.105,04 (trecentosessantremilacentocinque/04)

TOTALE VALORE LOTTO € 1.348.705,04 arrotondato in € 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila/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;*

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Allegati alla relazione:

- Documentazione fotografica.
- Planimetria catastale.
- Estratto di mappa.
- Visure catastali.
- Visura ipotecaria.
- Copie concessioni edilizie e relativi elaborati grafici.
- Copia atto di provenienza.
- Copia atto ante ventennio.
- Quadro sinottico.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto;

Filippo RANOCCHIARI
GEOMETRA

Via Monti Cimini, 4 - 01100 VITERBO -

Tel. 0761.379004 Cell. 335.5368933

f.ranocchiar@virgilio.it

Viterbo, 18/01/2018

**Il C.T.U.
Geom. Filippo Ranocchiar**