

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 143/2019

SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA

contro








Dott.ssa. Giovanna Conticiani (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Antonino Geraci

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 94/2019, promossa dalla **JULIET SPA** con sede legale in Siena (SI) Via Aldo Moro n. 13/15 c.f. 01461980524, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca **SIENA NPL 2018 SRL** con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38 c.f. 14535321005 – elett.te dom.ta in Viterbo Via Marconi n. 34v presso l'avv. Alessandro Caravello, contro 
 nato a  (VT) il  s.f. 
- convocazione del 17/10/2019 con nomina del Custode Dott.ssa Giovanna Conticiani e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- nella convocazione del 31 ottobre 2019 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito

- (All. 2);
- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da :
 - a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
 - b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
 - c. Atto di pignoramento Immobiliare
 - d. Atto di precetto
 - e. Contratto di finanziamento;
 - f. Certificato Notarile;
 - g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
 - nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:
 - 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
 - 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
 - 5) **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, 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, riscaldamento, ecc..);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene**

pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso, in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ottenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile;nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
- 27) **segnali in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

- 28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**
- 29) invii**, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato;**
- 30) depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;
- 34) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che in data 20 dicembre 2019 è stato effettuato sopralluogo, presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare siti in Gradoli (VT) Via San Vittore n. 37 nel quale si è proceduto alle misurazione e effettuando le fotografie necessarie per la descrizione degli immobili; al termine del sopralluogo, effettuato in presenza del signor ██████████ del signor ██████████ ed è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 3);
- successivamente il sottoscritto richiedeva tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Gradoli, la documentazione tecnica per verificare la legittimità del fabbricato (All. 4);

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

QUESITO 1

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 5):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare
- d. Atto di precetto
- e. Contratto di mutuo di finanziamento;
- f. Certificato Notarile;
- h. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione si desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- **Abitazione** sita nel Comune di Gradoli (VT) Via San Vittore n. 37 piano secondo censito al

C.E.U. al foglio 4, particella 486 sub 5 cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale €. 309,87;

- **Garage** sita nel Comune di Gradoli (VT) Via San Vittore n. 37 piano terra censito al C.E.U. al foglio 4, particella 486 sub 1 cat. C/6, classe 5, consistenza 25 mq., rendita catastale €. 38,73;

Intestazione catastale: - [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]
[REDACTED], Proprietà 1000/1000

QUESITO 2

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 6).

QUESITO 3

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, dalla relazione Notarile redatta dal Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) e dalla ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Viterbo risulta che i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (All. 7), sono i seguenti:

- **Denuncia di Successione** per legge registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 02/11/1990 al n. 25/782 e trascritta a Viterbo in data 07/10/1991 ai nn. 12779/10037 e successiva **Denuncia di Successione** registrata a Viterbo in data 11/11/1999 al n. 20/1096 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 10/03/2003 ai nn. 4699/3901 entrambe per morte di [REDACTED] avvenuta in data 19/09/1988, nella quale gli immobili oggetto di esecuzione e altri immobili gli eredi risultavano essere, ciascuno per la quota di 1/3, i signori [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di figli e la signora [REDACTED] come coniuge;
- **Atto di Donazione** del 25/02/2000 Notaio Magnanini Tertulliano in Acquapendente (VT) n. rep. 54444, n. racc. 14140, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 23/03/2000 ai nn. 3935/3078, nel quale gli immobili oggetto di esecuzione venivano ceduti, per le loro quote di appartenenza pari ad 1/3 ciascuno, al sig. [REDACTED]

QUESITO 4

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare:

1. **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 09/02/2001 ai nn. 1515/241 per Lire 260.000.000 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Lire 130.000.000 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede in Siena (SI) domicilio ipotecario letto Siena , Piazza Salimbeni n. 3 , c.f. 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], interveniva all'atto di mutuo in qualità di debitore non datore la società [REDACTED] con sede in Lubriano;
2. **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 27/06/2019 ai nn. 9202/7083 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. sede in Roma (RM) c.f. 14535321005 contro [REDACTED]

QUESITO 5

Tale quesito non è inerente all' esecuzione in quanto trattasi di fabbricati e non di terreno.

QUESITO 6

Dal certificato rilasciato dal Comune di Orvieto (TR) risulta che il signor [REDACTED] [REDACTED] e nato [REDACTED] [REDACTED] e che la sua famiglia anagrafica è composta oltre dall'esecutato dalla moglie [REDACTED]

Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni (All.9).

QUESITO 7

Localizzazione e descrizione degli immobili

Trattasi di appartamento al piano secondo e garage al piano terra in una palazzina per civile abitazione, disposta su tre livelli (terra, primo e secondo), composta da altri 2 appartamenti ed un altro locale ad uso garage.

L'abitazione è composta da una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno centrale e due balconi della superficie complessiva di mq. 15,00.

Internamente l'immobile risulta rifinito con finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) tipiche degli anni settanta e ammobiliato, utilizzato dal proprietario nel periodo estivo.

La superficie utile complessiva è di mq. 101,00 mentre quella lorda interna, comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo) è di mq. 107,00 circa; l'altezza utile interna è di ml. 2,80.

Il garage ha una sup. utile/lorda interna pari a mq. 24,00 con altezza utile interna di ml. 3,40; internamente è allo stato rustico con pareti intonacate ma prive di tinteggiatura e pavimento in cemento.

L'ingresso è garantito dall'esterno da un'ampia porta carraia e dall'interno è attualmente comunicante con l'attiguo garage di altra proprietà.

L'intera palazzina è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n. 7 del 01 giugno 1968.

La struttura portante della palazzina è in muratura di tufo con solai in latero cemento e copertura a tetto.

I vari piani sono collegati tra loro mediante una scala interna in muratura.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

QUESITO 8

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

QUESITO 9

L'immobile è conforme alla planimetria depositata in catasto mentre ci sono minime difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n. 7/68, come riportato nell'elaborato grafico redatto dal sottoscritto (All. 10), facilmente sanabili con una C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria.

QUESITO 10

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

QUESITO 11

L'immobile non proviene da frazionamenti di immobili di maggiore consistenza originaria.

QUESITO 12

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in quanto dal rilievo effettuato in loco non sono state riscontrate difformità.

QUESITO 13

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e ricade all'interno della "Sottozona B1" di P.R.G. in una zona completamente edificata a ridosso del Centro Storico dichiarata ai sensi della Legge n. 457/78 "Zona di Recupero" (All. 11).

QUESITO 14

Per l'immobile oggetto della presente esecuzione, è stata reperita la documentazione tecnica allegata alla licenza edilizia n. 7 del 01 giugno 1968 (All. 12).

QUESITO 15

Non ci sono istanze di condono edilizio in corso.

QUESITO 16

L'immobile non risulta gravato né da censo, livello od uso civico, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico (All. 11).

QUESITO 17

Nel fabbricato da quanto riferito non ci sono spese condominiali fisse ad esclusione ovviamente della corrente elettrica del corpo scale.

QUESITO 18

Trattasi di n. 2 lotti costituito uno dall'abitazione ed uno dal garage.

QUESITO 19

L'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO 20

Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato ma viene utilizzato generalmente durante il periodo estivo dal proprietario, come riferito dal figlio in sede di sopralluogo.

QUESITO 21

Vedi quesito n. 20

QUESITO 22

Vedi quesito n. 20

QUESITO 23

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

QUESITI 24

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2019 (All. 13) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Gradoli (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate 1° sem. 2019
 - a. abitazioni civili normali da €/mq. 800,00 e i €/mq. 1.200,00;
 - b. abitazioni civili ottime da €/mq. 1.000,00 e i €/mq. 1.300,00;
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2019
 - a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.200,00;
 - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 700,00 e i €/mq. 1.100,00;
 - c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 200,00 e i €/mq. 300,00;

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

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

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

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

LOTTO 1 - Abitazione

CONSISTENZA: Superficie lorda totale abitazione	= mq. 107,00
Superficie balconi (sup. non res.) mq. 15,00x0,10	= mq. 1,50
<hr/>	
	Consistenza totale mq. 108,50

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 1.000,00

VALUTAZIONE: Mq. 108,50 X €/Mq. 1.000,00 = €. 108.500,00

(euro centottomilacinquecento/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile per le spese tecniche e per la sanzione amministrativa, pari ad €. 3.000,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 108.500,00 - €. 3.000,00 = €. 105.500,00

(euro centocinquemilacinquecento/00)

LOTTO 2 - Garage

CONSISTENZA: Superficie lorda garage(sup. non res.) mq. 24,00 = mq. 24,00

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 500,00

VALUTAZIONE: Mq. 24,00 X €/Mq. 500,00 = €. 12.000,00 (euro dodicimila/00)

QUESITO 25

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 26

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

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

QUESITO 27

Non ci sono contratti di locazione.

QUESITO 28

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 29

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 31

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

QUESITO 32

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e sia in forma elettronica redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

QUESITO 33

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 23 ottobre 2019 (All. 14).

QUESITO 34

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 35


Si allegano alla relazione:

All. 1) Copia convocazione G.E.;

All. 2) Copia verbale di giuramento;

All. 3) Copia verbale di sopralluogo;

All. 4) Richiesta di accesso agli atti tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Gradoli (VT);

- All. 5) Istanza per la vendita dei beni pignorati;
- All. 6) Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- All. 7) Atti di provenienza;
- All. 8) Certificato stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Orvieto (TR);
- All. 9) Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di ;
- All. 10) Elaborato grafico redatto dal sottoscritto;
- All. 11) Dichiarazione Ufficio Tecnico riguardante la zona di P.R.G. e la non sussistenza di usi civici;
- All. 12) Documentazione tecnica allegata alla licenza edilizia n. 7 del 01 giugno 1968;
- All. 13) Estratti quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al I° semestre 2019;
- All. 14) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

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

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

Viterbo, lì 23/01/2020

Il C.T.U.

arch. Leonardo Basili