TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G. n. 77/2024

Promossa da : OLIMPYA SPV srl

Contro : XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del 13 marzo 2025

Il C.T.U. : Geom. Luca Lucidi

\

Geom. Luca Lucidi Via IV Novembre 34, 01010 Barbarano Romano (Vt) Tel. 0761.414715 cell. 342.0490180
E-mail: geometralucalucidi@gmail.com – Pec: luca.lucidi@geopec.it

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°77/2024 promossa dalla OLIMPYA SPV srl contro la XXXXXXXXXXXXX.

- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 17 settembre 2024 ha nominato il sottoscritto **Luca Lucidi Geometra con studio tecnico in Barbarano Romano (Vt) in Via IV Novembre n. 34,** Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n°77/2024 affidandogli 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 alle trascrizioni 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 in 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 dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare(atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

4. ***Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche,pignoramenti,sequestri,domande giudiziali,sentenze dichiarative di fallimento);*

5. ***Acquisisca,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

6. ***Consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato(e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale(nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

7. ***Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicandone **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..), 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 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 trascrizione 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 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante(tompagnatura o altro) all'uopo;*

10. ***Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate(da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;**segnali**, per converso, se gli immobili contigui(ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

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

12. ***Proceda,** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

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

14. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

16. ***Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

17. ***Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

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

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

20. ***Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

21. *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare**, indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

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

23. ***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

24. ***Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;***

25. ***Indichi** espressamente il valore di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;25.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:*

26. ***Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato,** in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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

28. ***Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica asegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine asegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giudiziarie);***

29. *Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno* ***trenta*** *giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a* ***quindici*** *giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui* ***note contenuti osservazioni al suo elaborato;***

30. *Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. 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, nonchhè 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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 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 ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

35. ***Alleghi*** *alla relazione:*

    a) *La planimetria del bene;*

    b) *La visura catastale attuale*

    c) *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;*

    d) *Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete 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.*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Operazioni preliminari

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, il C.T.U. di concerto con il Custode l'avv. predisponevano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 13/11/2024 alle ore 9.30 presso l'immobile sottoposto a pignoramento sito in Ronciglione (VT);

Pertanto, nel giorno e orario indicato, non essendosi presentato il sig. XXXXXXXXXXXXX e trovando l'immobile aperto dai vandali, su indicazione dei vicini, si procedeva all'inizio delle operazioni di sopralluogo ed in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 35.

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 alle trascrizioni 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;***

Dalla verifica effettuata con raffronto tra certificato notarile, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni, con la successiva nota di trascrizione del pignoramento, la documentazione in atti risulta corretta.

2. ***Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Dalla visure catastali effettuate non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento.

3. ***Consulti i registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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;*

Atto notarile pubblico di Compravendita dott.ssa Sartorelli Rossella, Notaio in Civitavecchia, del 06/12/2007 rep.429/389, Trascritto a Viterbo il 24/12/2007 al n.17372 di formalità;

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Favore: XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;
Contro:

e
per 1/4 della piena proprietà ciascuno;

- Originariamente di proprietà di:

e
per 1/4 della piena proprietà ciascuno in virtù di dichiarazione di successione devoluta per legge, in morte di
presentata all'ufficio registro di Viterbo il 28/05/1997, denuncia 84 volume 974, Trascritta a Viterbo il 01/04/1999 al n.3713 di formalità.

Copia successione richiesta non ancora acquisita.

Richiesta del 28/12/2024 Prot. 79351

Sollecito del 07/01/2025 Prot. 569

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);*

Catasto:**F** Foglio: **17** Particella: **175** Subalterno: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 01/04/1999 - Registro Particolare 3713 Registro Generale 4834 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/974 del 28/05/1997 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 24/12/2007 - Registro Particolare 17372 Registro Generale 24920 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 428/388 del 06/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 24/12/2007 - Registro Particolare 4727 Registro Generale 24921 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Repertorio 429/389 del 06/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 6728 Registro Generale 8119 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1367 del 04/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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;*

Risultano acquisite le planimetrie degli immobili e le mappe catastali.

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);*

Ho reperito il Certificato Anagrafico di Sato civile, dove è evidenziato che il sig. XXXXXXXXXXXXX non risulta coniugato.

7. ***Descriva, previo necessario accesso****, l'immobile pignorato indicandone* ***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..), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento è emerso che è stato sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX:

- **Appartamento, sito in Via Borgo di Sotto n. 89 Ronciglione (Vt) censito al NCEU al foglio 17 part. 175 sub. 4 Cat. A/3 Classe 1 Consistenza 4,5 vani Sup. Cat. Mq 114 Rendita € 348,61**

L'immobile è composto visivamente come a presso specificato:

Struttura in muratura di tufo e solai parte in legno e parte in latero cemento posto nel centro storico al piano terra e -1 e piano -2 sottostrada di un fabbricato su più livelli, con portoncino in legno, pavimenti in ceramica e rifinito civilmente per l'intero piano terreno, mentre risulta allo stato grezzo la parte posta al piano sottostrada, realizzata per lo più nel banco di tufo ed utilizzabile come cantina allo stato attuale.

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

E' costituito da ingresso con camino, bagno, corridoio, salone pranzo su cui affaccia una camera, dal salone è poi possibile scendere tramite una scala scavata nel tufo ai piani inferiori.

Dalla planimetria catastale agli atti, unico documento che rappresenta l'immobile in quanto non è stato reperito nulla all'ufficio tecnico del Comune di Ronciglione, si riscontrano alcune difformità quali la presenza di un muretto all'ingresso, una diversa rappresentazione del corridoio ed una diversa rappresentazione dei piani sottostrada.

E' costituito da un ingresso con ripostiglio di mq 18,80, un wc di mq 4,70, un disimpegno di mq 6,75, una cucina di mq 22,42 e da locali interrati scavati nel tufo per mq 51.

PARTI CONDOMINIALI:
Murature perimetrali, solai e tetto.

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;*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato individuato correttamente e non sono presenti eccezioni, tranne l'aggiornamento da parte del Comune della numerazione civica su tutta la via.

9. ***Verifichi*** *se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 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 possono 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;*

L'immobile nell'atto di acquisto del 06/12/2007 con cui diventava di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX, risulta identificato correttamente per i riferimenti catastali, quale foglio , particella e subalterno, ma indicato erroneamente in base alla vecchia visura catastale come A/5 con rendita di € 92,96, mentre era stato già trasformato in data 30/10/2007 in A/3 con rendita di € 348,61

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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;*

Dallo studio della documentazione reperita non risulta che l'immobile al foglio 17 part. 175 sub. 4 del Comune di Ronciglione, includa porzioni aliene.

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;*

    Non si riscontrano segnalazioni da fare.

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;*

    Il bene in questione necessità di un aggiornamento della planimetria catastale, ma avendo riscontrato la presenza di opere (Muri divisori) realizzate senza titolo edilizio, si ritiene che detto aggiornamento possa essere eseguito soltanto dopo una CILA a sanatoria che regolarizzi a livello urbanistico tale cambiamento.

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

L'immobile risulta identificato come abitazione.

14. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Immobile realizzato in epoca antecedente al 1942, pertanto privo di Concessione Edilizia e non sono stati reperiti titoli edilizi successivi.

15. ***Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 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;***

Non risultano presentate istanze di condono.

Per la regolarizzazione urbanistica dello stesso è necessario presentare una CILA a Sanatoria per diversa distribuzione interna ed esatta rappresentazione grafica, tale intervento avrà un costo di:

- Oneri Comunali di € 1.000,00
- Progetto Tecnico € 1.200,00
- Aggiornamento catastale con Docfa € 800,00

Per un totale di € 3.000,00

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;***

Non si riscontra la presenza di gravami come censo, livello, uso civico.

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;***

Unità indipendente, non si rilevano costi fissi di gestione.

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

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'individuazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

I metodi basilari 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 nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

Nel caso specifico non è possibile la divisione in lotti.

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;*

L'immobile risulta pignorato per intero e non è possibile effettuare divisioni.

20. ***Accerti*** *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;*

L'immobile al momento del sopralluogo risulta inutilizzato ed abbandonato.

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;*

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Nello stato di fatto in cui si trova ritengo congrua la cifra di € 150,00 mensili.

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'immobile non risulta gravato da decreto di assegnazione di casa coniugale.

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:*

Non risulta nessuno degli immobili gravati da Vincoli ed Usi Civici

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

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 sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Per una più corretta valutazione si è interrogato l'O.M.I. "Osservatorio

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall' Agenzia dell' Entrate aggiornato al 1° semestre del 2024.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri 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 mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore, grazie all'aiuto dato dalle agenzie immobiliari locali, prendendo in considerazione l'epoca di realizzazione e lo stato di manutenzione, ritengo di poter applicare un valore di € 800,00 il mq per superficie Lorda:

Lotto n. 1 ed unico

Piano Terreno Mq 62 x (C.R) 1= mq 62

Paino Interrato mq 56 x (C.R.) 0,50= mq 28

Tot mq 90 x € 800,00= **€ 72.000,00**

A cui vanno detratti gli oneri per presentare la CILA a Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni al fine di regolarizzare gli abusi eseguiti e poter aggiornare la planimetria catastale. Detta pratica incide circa € 1.000,00 per diritti di Sanatoria, circa € 2.000,00 per Spese Tecniche per CILA ed aggiornamento catastale. Il tutto per un valore di € 3.000,00.

Pertanto il valore dell'immobile è dato da € 72.000,00 – € 3.000,00= **€ 69.000,00**

25. ***Indichi*** *espressamente il valore di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;25.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare consultate; 25.4 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:*

<u>Vendite forzate effettuate nel territorio limitrofo per casi simili:</u>

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

Non si riscontrano sul sito del Tribunale di Viterbo vendite effettuate per beni analoghi.

Banche dati nazionali con valutazione dello stato di conservazione dell'immobile:

Dall'osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzie delle Entrate si ha un valore per le abitazioni nel centro storico che oscilla dai € 650,00 ad € 950,00.

Agenzie immobiliari:

Da quanto riscontrato per beni analoghi, ristrutturati il valore medio di vendita è di € 1.000,00 il mq.

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;*

Ritengo che detto immobile possa trovare una facile collocazione sul mercato, in quanto posto nel centro storico del paese dove da qualche anno stanno nascendo case vacanze una dietro l'altra.

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;*

Non sono presenti contratti di Locazione.

28,29,30,31,32,33,34,35. Modalità procedurali

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 28 al punto 35 dei "compiti dell'esperto".

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- La planimetria del bene e la mappa catastale;
- La visura catastale attuale

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f

- Documentazione fotografica;
- Verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza e precedenti;
- Quadro sinottico in triplice copia;

Barbarano Romano, lì 23/01/2025

Il C.T.U.

Geom. Luca Lucidi

Firmato Da: LUCA LUCIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57d6c64667e0679fe80dcd55e093507f