

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°381/2017

promossa da

UBI Banca S.P.A.

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 27/09/2018

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°381/2017 promossa dalla UBI Banca S.P.A. contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

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

*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;*

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in

caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 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'identificazione 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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

*14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

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

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

*17) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla*

data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

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

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 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 fosse una nuda proprietà);

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

servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26) Indichi quali 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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**

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

30) **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto**

principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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) 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 ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

35) *alleggi* *alla relazione:*

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Sartucci Gabriele, in data 08 maggio 2018, eseguiva gli accessi in Viterbo, presso gli immobili pignorati,

- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio – Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, Comune di Viterbo Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafico, Archivio di Stato, Ufficio del Registro, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

FORMAZIONE DEI LOTTI

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di due lotti, determinati in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e

soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. Quesito

*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;***

Da un esame della relazione notarile lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

2.Quesito

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Vedere allegati n.1, n.2 e n.3.

3.Quesito

*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;*

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato 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 tutte le variazioni catastali.

Ha inoltre elencato le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che interessano il compendio immobiliare pignorato.

Descrizione degli immobili

Porzioni di fabbricato ubicati nel Comune di Viterbo (VT):

LOTTO N.1

- Appartamento foglio 197 particella 258 sub 14, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 36 e totale escluse le aree scoperte mq 36, rendita euro 185,92, Strada della Pila n.22 piano 4, intestato a, proprietario per 1/1;
- Soffitta foglio 197 particella 258 sub 13, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 52, superficie totale catastale mq 73, rendita euro 120,85, Strada della Pila, piano

4, intestato a, proprietario per 1/1.

LOTTO N.2

- Appartamento foglio 171 particella 142 sub 17, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 54 e totale escluse aree scoperte mq 54, rendita euro 325,37 viale IV Novembre n.10, piano S1-5, intestato a

TITOLI DI PROVENIENZA A

Al suddetto sig. nato a il, gli immobili oggetto di pignoramento sono così pervenuti:

LOTTO N.1

A) Comune di Viterbo Via della Pila n.22 piccolo appartamento composto da vani catastali due, al piano quarto, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 197 particella 258 sub 14 categoria A/2 classe 1° di vani 2 e locale soffitta al quarto piano, costituente pertinenza dell'appartamento di cui sopra, della consistenza catastale di mq.52, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 197 particella 258 sub 13 categoria C/2 classe 2° mq.52.

A gli immobili sopra indicati pervengono per atto di compravendita del 28/10/2009 rep. n.16558 racc. n.9676 a rogito del notaio Castaldi Adriano, trascritto il 02/11/2009 ai nn. 17782/12454, da potere di

nell'atto dichiara di essere divorziato. (Vedere allegato n. 6).

N.B.: in nota non si indica il regime patrimoniale del sig.; nel titolo il Sig. dichiara di essere separato (vedere allegato n.6); nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che ha contratto matrimonio con in data ma con sentenza del Tribunale di Viterbo n.190/2009 in data 03.03.2009 -19.04.2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (vedere allegato n.9).

LOTTO N.2

B) Comune di Viterbo Viale IV Novembre n. 10 appartamento posto al piano sesto, composto di tre vani e mezzo catastali, censito al Catasto Fabbricati al foglio 171 particella 142 sub 17 categoria A/2 classe 1 vani 3,5; intestato a, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni e, abitazione per 1/1.

A l'unità immobiliare perviene per atto di cessione in proprietà di alloggio con pagamento del prezzo in unica soluzione del 19/06/2006 rep. 34673 racc.19370 a rogito del notaio Fortini Fabrizio, trascritto il 20/06/2006 ai nn.11988/7798, da potere di sede Viterbo C.F. . E' fatto salvo il diritto di abitazione alla signora

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151: il sig. dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni mentre la sig.ra dichiara di essere di stato civile libero. (Vedere allegato n.7).

VISURA VENTENNALE

LOTTO N.1

A) Comune di Viterbo Via della Pila n. 22 appartamento foglio 197

particella 258 sub 14 e soffitta foglio 197 particella 258 sub 13

- Alla suddetta sig.ra nata a, gli immobili in oggetto sono pervenuti giusto atto di vendita del 29/04/2009 rep.n.55327/21989 a rogito del notaio Imperato Giorgio, trascritto il 22/05/2009 ai nn.9095/6559, da potere di

- Alla suddetta Sig.ra gli immobili suddetti sono pervenuti giusto atto di vendita del 25/07/2003 rep.n.4673 a rogito del Notaio Salerno Maria, trascritto il 31/07/2003 ai nn.13516/10635, da potere di

- Alle suddette Sig.re gli immobili predetti sono pervenuti giusto atto di vendita del 19/06/2002 rep.n.71524/25218 a rogito del notaio Orzi Luigi, trascritto il 05/07/2002 ai nn.9829/7806, da potere.....

- Alla suddetta il terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, era pervenuto per atto di permuta del 03/06/1982 rep.n.153192 a rogito del notaio Mario de Facendis, trascritto il 16/06/1982 ai nn.7188/6317, da potere di (vedere allegato n.10).

B) Comune di Viterbo Viale IV Novembre n. 10 appartamento foglio 171 particella 142 sub 17

Alla immobile in oggetto è pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Lo scrivente ha eseguito una elaborata e complessa visura storica presso l'Archivio di Stato di Viterbo ritrovando il titolo di provenienza a favore dell'Istituto Nazione per le Case Impiegati dello Stato ovvero l'atto di vendita del terreno su cui è stato

edificato il fabbricato giusto rogito del Segretario dell'Intendenza del 27.08.1934 registrato a Viterbo il 28.09.1934 al n. 365 da potere del Conservatorio sotto il titolo di

4.Quesito

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);

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. N.17783/3544 del 02/11/2009

Ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 28/10/2009 rep.n.16559/9677 a rogito del notaio Castaldi Adriano; l'importo capitale del mutuo è di euro 130.000,00 – durata anni 30 – Ipoteca totale iscritta è di euro 260.000,00;

Grava sugli immobili pignorati.

A favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per azioni sede Brescia C.F. 03480180177 (domicilio eletto in Brescia, corso Martiri della Libertà n.13

Contro:

- TRASCR. N.16714/12518 del 12/12/2017

Verbale di pignoramento immobili rep. n.1923 del 28/11/2017 – Ufficiale Giudiziario di Viterbo

A favore: UBI FINANCE srl sede Milano

Contro:

5.Quesito

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;

Lo scrivente ha inoltre acquisito gli estratti di mappa censuari (vedere allegato n.4 e n.5), le schede catastali delle unità immobiliari urbane (vedere allegato n.11 - 12 - 13).

6.Quesito

*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);*

Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo risulta che è residente dal 09.09.2002 proveniente da Vitorchiano (VT) in Viterbo Viale IV Novembre n.10. (Vedere allegato n.8).

Dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 1993 rilasciato dal Comune di Viterbo Servizi Demografici – Ufficio dello Stato Civile del Comune di Viterbo risulta che in data ha contratto matrimonio con Nelle annotazioni risulta che con Sentenza del Tribunale di Viterbo n.190/09 in data 03.03.2009 –19.04.2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Viterbo, 16.06.2010. (Vedere allegato n.9).

7.Quesito

7) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

LOTTO N.1

– Appartamento e soffitta in Viterbo -Via della Pila n.22

Trattasi di un appartamento ubicato in Viterbo Via della Pila n.22 posto al piano quarto. La zona è di tipo residenziale con negozi, servizi ed infrastrutture posti nelle immediate vicinanze. Si trova nel quartiere denominato “La Pila”. In particolare, l'immobile è posto direttamente su Via della Pila con entrata dal civico n.22.

Il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni 1982/1984 con struttura in C.A. e copertura a tetto.

I prospetti sono semplici e tipologici del periodo costruttivo.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono con prospetti tinteggiati privi di particolari rifiniture ma con linee eleganti.

Vi si accede da un androne condominiale che conduce alla scala condominiale posta su via della Pila al civico n.22.

Oltre al vano scala è presente l'ascensore.

L'appartamento (sub.14) è posto al piano quarto ed è composto da soggiorno/cucina e bagno per una superficie utile complessiva di mq.25 circa; la soffitta di pertinenza è stata trasformata abusivamente in camera e costituisce il sub.13.

Le rifiniture sono semplici con pavimenti in gres e parquet, pareti tinteggiate, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa in pellet e da dei condizionatori ad elettricità.

Il bagno è composto da lavabo, vaso igienico, bidet e vasca con altezza assai limitata.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Si notano dei detrimenti sui soffitti e nelle pareti dovuti a condensa e da infiltrazioni di acqua piovana. Gli impianti tecnologici sono da riammodernare.

L'appartamento è occupato dal Sig.

L'appartamento confina con scala condominiale, area condominiale, proprietà, salvo altri.

Appartamento foglio 197 particella 258 sub 14, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 36 e totale escluse le aree scoperte mq 36, rendita euro 185,92, Strada della Pila n.22 piano 4, intestato a, proprietario per 1/1;

Soffitta foglio 197 particella 258 sub 13, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 52, superficie totale catastale mq 73, rendita euro 120,85, Strada della Pila, piano 4, intestato a proprietario per 1/1.

L'unità immobiliare di fatto occupa una porzione di circa mq.4 che non è rappresentata nella scheda catastale. Per una migliore visione si rimanda all'elaborato planimetrico (planimetria) allegato n.14 con un raffronto con le schede catastali dell'appartamento (allegato 13) e della soffitta (allegato n.12).

L'appartamento è dotato di agibilità ma ha subito successive modifiche ed è difficile ottenere un ulteriore certificato di variante.

LOTTO N.2

– Appartamento in Viterbo - Viale IV Novembre n.10

Trattasi di un appartamento ubicato in Viterbo Viale IV Novembre n.10 posto al piano sesto. La zona è di tipo residenziale con negozi,

servizi ed infrastrutture posti nelle immediate vicinanze. Si trova nel quartiere denominato “Cappuccini”; in effetti Viale IV Novembre anticamente collegava il Convento della “Verità” con il Convento dei “Cappuccini”. In particolare, l'immobile è posto ad angolo tra Viale IV Novembre e Via Monte Nero.

Il fabbricato è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ex Istituto Nazionale Case Impiegati Statali Roma) prima del 1940 (come risulta dalla scheda catastale).

E' uno stabile in muratura con copertura a terrazzo e prospetti semplici e tipologici del periodo costruttivo.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è mediocre con prospetti tinteggiati privi di rifiniture.

Vi si accede da un androne condominiale che conduce alle due scale poste nel retro di Viale IV Novembre civico n.10.

Nel vano scala è stato realizzato un ascensore in epoca successiva ma ormai datato.

L'appartamento è posto al piano sesto della scala “A” ed è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, camera, cucina e bagno per una superficie utile complessiva di mq.40 circa.

Le rifiniture sono semplici con pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico, impianto termico autonomo ed impianto idrico-sanitario.

Il bagno è composto da lavabo, vaso igienico e doccia a pavimento.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Si notano dei detrimenti sui soffitti e nelle pareti dovuti a condensa e da infiltrazioni di acqua piovana. Gli impianti tecnologici sono vetusti e da riammodernare.

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra

titolare del diritto di abitazione.

L'appartamento confina con scala condominiale, area condominiale, aventi causa proprietà Valletta, salvo altri.

E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo, Viale IV Novembre n. 10 appartamento posto al piano quinto, al foglio 171, particella 142, sub 17, zona censuaria 1°, categoria A/2, classe 1°, vani 3,5, Rendita catastale €.325,37 intestato a

.....
.....
.....

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità in quanto realizzato in data anteriore al 1942.

8.Quesito

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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;

LOTTO N.1

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

LOTTO N.2

E' stata accertata la parziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9.Quesito

*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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

LOTTO N.1

Le unità immobiliari pignorate parzialmente debordano, invadendo, un'area condominiale o comunque non pignorata, lo scrivente ha illustrato le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione.

I lavori di ripristino dello status quo ante consistono nella realizzazione di un tramezzo ed arretramento della porta di ingresso con parziali modifiche all'impianto elettrico; il costo presuntivo per le opere in via cautelare è pari ad €5.000,00 circa.

LOTTO N.2

E' stata verificata la 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.

10.Quesito

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;

LOTTO N.1

Si rimanda al quesito n.9 facendo presente che le due unità immobiliari (appartamento e soffitta) sono state fuse in una unità immobiliare.

LOTTO N.2

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11.Quesito

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;

LOTTO N. 1 E N.2

Il compendio immobiliare staggito non è stato frazionato e/o ceduto a terzi.

12.Quesito

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;

LOTTO N.1

Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato dei luoghi.

Le variazioni per l'aggiornamento del catasto necessitano di titoli abilitativi. Inoltre una porzione di immobile va ad occupare una porzione condominiale senza titolo.

LOTTO N.2

Non esistono difformità nella planimetria catastale.

13.Quesito

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

L'utilizzo dei due lotti è di tipo abitativo.

14.Quesito

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia,

descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

LOTTO N.1

Concessione per la esecuzione di opere 18433/320 del 10.09.1981 (Pratica n.505/1979). Vedere allegato n.15.

Concessione Edilizia in sanatoria N.1602/2894/94 del 15.07.1994. Vedere allegato n.16.

E' stato rilasciato il certificato di agibilità per il sub. 14 in data 02.10.2003. Vedere allegato n.22.

Si precisa che dopo il rilascio del certificato di agibilità la porzione immobiliare è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi da sanare.

Il costo per sanare le opere è di circa €8.000,00 (tra opere edili , oneri, costi burocratici e spese tecniche).

LOTTO N.2

Appartamento in Viterbo - Viale IV Novembre n.10

Dall'atto di compravendita di cessione in proprietà di alloggio con pagamento del prezzo in unica soluzione (titolo di provenienza del compendio immobiliare al soggetto esecutato) si ricava, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. del 06.06.2001 n.380, che il fabbricato in oggetto è stato costruito in epoca di gran lunga anteriore al 1° settembre 1967; e che per detto immobile non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso suscettibili di condono edilizio, concessione, autorizzazione o D.I.A. Non esiste agibilità.

15.Quesito

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'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 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;

E' stata presentata istanza di condono edilizio al Comune di Viterbo dalla con sede in Viterbo Via con la quale veniva richiesta ai sensi della Legge 47/1985 capo IV la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di trasformazione di locali sottotetto in abitazione. (vedere risposta al quesito 14). In data 15 luglio 1994 veniva rilasciata dal Comune di Viterbo la Concessione Edilizia in sanatoria n.1602/2894/94 (vedere allegato n.16).

16.Quesito

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

17.Quesito

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;

LOTTO N.1

Esiste un condominio ed esistono delle spese condominiali insolute di circa €.800,00; le spese si riferiscono al periodo del sopralluogo.

LOTTO N.2

Esiste un condominio e non esistono spese condominiali insolute al periodo del sopralluogo.

18.Quesito

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

Il bene è alienabile in due lotti come da precedente descrizione.

19.Quesito

*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;

LOTTO N.1

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

LOTTO N.2

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In realtà esiste un diritto di abitazione a favore della signora

.....

Vedere atto di provenienza (allegato n.7) e relativa nota di trascrizione (allegato n.17).

20.Quesito

*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 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;*

Lo scrivente ha inviato una istanza all'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Assistenza Registro D.P. Viterbo in cui ha richiesto l'esistenza di contratti registrati a carico del soggetto esecutato e relativi al compendio immobiliare pignorato.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo in riferimento alla richiesta, sulla base della Anagrafe Tributaria, ha comunicato che non risultano atti registrati riferiti al debitore. Vedere allegato n.18.

21.Quesito

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

LOTTO N.1 - Via della Pila n.22

Il bene è occupato da Si precisa che la residenza di Vedere allegato n.8.

LOTTO N.2 – Viale IV Novembre n.10

Il bene è occupato dalla signora
che gode il diritto di abitazione sull'immobile.

Si precisa che la residenza di è a Viterbo Viale IV Novembre n.10. Vedere allegato n.8.

22.Quesito

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 fosse una nuda proprietà);

I due lotti non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

23.Quesito

*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 esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali, o usi civici.

24.Quesito

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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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 dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

LOTTO N.1

- Appartamento e soffitta in Viterbo Via della Pila n.22

Superficie lorda convenzionale abitazione mq.35 x €/mq.900,00 =
€.31.500,00

Si precisa che nella superficie lorda non è stata considerata la porzione aliena.

Superficie lorda convenzionale soffitta mq.54 x €/mq.700,00 =

€.37.800,00

Sommano €.69.300,00.

A detrarre €.8.000,00 per sanatoria ed opere edilizie di ripristino.

In cifra tonda €.61.000,00 (sessantunomila/00).

Il valore è riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà.

LOTTO N.2

- Appartamento in Viterbo Viale IV Novembre n.10.

Superficie lorda mq.64 x €/mq.1.000,00 = €.64.000,00
(sessantantaquattromila/00).

A detrarre il valore del diritto di abitazione a carico di
....., pari al 27% di €.
64.000,00 = €.17.280,00.

Per cui il valore del diritto della nuda proprietà a carico di
....., pari al 63% di €.64.000,00 = €. 46.720,00.

25) *indichi* espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico

d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
Provincia di Viterbo – Comune di Viterbo – Fascia/zona :
semicentrale /quartieri esterni alle mura – Codice di zona: c3 –
Microzona catastale n.: 2 – Tipologia prevalenti: abitazioni civili –
Destinazione: residenziale – Tipologia : abitazioni civili – Stato
conservativo: normale – Valore mercato (€/mq. superficie lorda)
min./max €900/1.300 – Valore locativo €/mq x mese superficie
netta: min/max €4/5.

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;

Le prospettive di collocamento dei beni sul mercato sono buone in considerazione del fatto che gli immobili sono ubicati in due quartieri residenziali con buona richiesta immobiliare.

27. Quesito

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 esistono contratti di locazione in essere sul compendio immobiliare pignorato.

28.Quesito

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

29.Quesito

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

In data 14 agosto 2018 lo scrivente inviava all'Avv. Giuseppe Grillo (legale del creditore precedente) ed al Dott. Gabriele Sartucci (Custode Giudiziario) una PEC con la relazione peritale preliminare concedendo termine fino al 05 settembre 2018 per eventuali osservazioni.

Sempre in data 14 agosto 2018 lo scrivente inviava al debitore esecutato una raccomandata regolarmente ritirata in data 20 agosto 2018 con la la relazione preliminare concedendo termine fino al 05 settembre 2018 per eventuali osservazioni.

30.Quesito

*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.Quesito

*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.Quesito

*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.Quesito

*33) alleggi 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 contenute nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

34.Quesito

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

35.Quesito

*35) **alleggi** alla relazione:*

- a. la planimetria del bene*
- b. la visura catastale attuale*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. copia atto di provenienza*
- g. quadro sinottico triplice copia*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Allegati:

- 1) Visura catastale Sezione Fabbricati Viterbo Foglio 171 particella 142 sub.17;
- 2) Visura catastale Sezione Fabbricati Viterbo Foglio 197 particella 258 sub.13;
- 3) Visura catastale Sezione Fabbricati Viterbo Foglio 197 particella 258 sub.14;
- 4) Estratto di mappa censuario Viterbo Foglio 171 particella 142;
- 5) Estratto di mappa censuario Viterbo Foglio 197 particella 258;
- 6) Atto Notaio Adriano Castaldi del 28.10.2009 Rep.16558;
- 7) Atto Notaio Fabrizio Fortini del 19.06.2006 Rep.34673;
- 8) Certificato di residenza;

- 9) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 10) Nota di trascrizione Form.6317 del 16.06.1992;
- 11) Scheda catastale unità immobiliare Foglio 171 particella 142 sub.17;
- 12) Scheda catastale unità immobiliare Foglio 197 particella 258 sub.13;
- 13) Scheda catastale unità immobiliare Foglio 197 particella 258 sub.14;
- 14) Planimetria rilevata immobile di cui al lotto n.1;
- 15) Concessione per l'esecuzione di opere n.18433/320 del 10.09.1981;
- 16) Concessione Edilizia in sanatoria n.1602/2894/94 del 15.07.1994;
- 17) Nota di trascrizione Form.7798 del 20.06.2006;
- 18) Nota Agenzia delle Entrate;
- 19) Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- 20) Verbali di sopralluogo;
- 21) Documentazione fotografica;
- 22) Certificato di agibilità;
- 23) Nota di trascrizione del pignoramento;
- 24) Visure ipotecaria;
- 25) PEC al legale del creditore procedente;
- 26) PEC al Custode Giudiziario;
- 27) Raccomandata A.R. al debitore.

Viterbo, li 14 settembre 2018

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)

