

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 54/14

ITALFONDIARIO SPA

contro

.....

Avv. Di Paolo Daniela (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr.ssa CHIARA SERAFINI

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 54/14, promossa dalla **ITALFONDIARIO SPA** con sede in Roma (RM) Via Carducci n.131 c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Roma 003995750587, R.E.A. di Roma 30794, partita Iva 00880671003, società autorizzata all'esercizio dell'attività finanziaria ai sensi dell' art. 107 del D.Lgs 385/93 iscritta al n. 31725 dell' Elenco Generale degli Intermediari Finanziari, quale società incorporante e subentrante in tutti i rapporti giuridici ex art. 2504 bis c.c. a seguito di fusione stipulato a rogito del Notaio Luca Amato di Roma in data 02.08.2006 Rep, 24751 Racc. 7479, con effetti dal 07.08.2006 della CASTELLO GESTIONE CREDITI SRL già con sede in Milano in Via Polesine n. 13, capitale sociale €. 23.600.000,00, c.f., partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 04951360967, R.E.A. di Milano n. 1784756, a sua volta procuratrice delle CARIVIT CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA, con sede in Viterbo Via Mazzini n. 129 c.f. 01383000567, in virtù di procura conferita con atto in data 03.01.2006 in autentica



Rep. 78496 – Racc. 29291 Dott. Luigi Orzi Notaio in Viterbo, in persona dell' avv. Simone Amoruso , a tanto abilitato in virtù di procura 25.01.2013 in autentica Rep. 36697 – Racc. 11847 Notaio Luca Amato di Roma, domiciliata a Viterbo in Via Marconi n. 34 presso lo studio dell' Avv. Alessandro Caravello , contro i signori nato a il c.f. e nata a il c.f.;

- il G.E. Dr.ssa Chiara Serafini in data 03.09.2014, ha disposto la convocazione del Custode Avv. Di Paolo Daniela e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- nella convocazione del 30 ottobre 2014 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto la documentazione, in copia, necessaria per la redazione della consulenza tecnica (All. 2), costituita da:
 - a. Atto di Pignoramento Immobiliare;
 - b. Relazione Notarile
 - c. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
- venivano affidati i seguenti quesiti:
 - 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l' esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l' originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
 - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
 - 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,



specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale



cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- 12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;



- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso, in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore 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 ottenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile;nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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) 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;
- 27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**
- 28) invii**, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato;**
- 29) depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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;
- 30) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 31) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;
- 32) allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;



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

34) 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che in data 21 dicembre 2015 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare alle ore 9,30; al termine del sopralluogo è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 3) redatto dall'Avv. Daniela Di Paolo (custode);
- successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo per acquisire i relativi elementi urbanistici e tecnici relativi all'immobile interessato chiedendone copia con richiesta di accesso agli atti depositata in data 12/04/2016 (All. 4);

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

QUESITO 1

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

- a. Atto di Pignoramento Immobiliare;
- b. Relazione Notarile
- c. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- **Abitazione** sita nel Comune di Viterbo (VT) Fraz. Grotte di Santo Stefano in Via Sicilia n. 48, piano terra e primo censito al C.E.U. al foglio 37, particella 63, cat. A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €. 323,82;

Intestazione catastale: - nata a il



c.f. - proprietà ½ in regime di separazione dei beni ;

- nato a il

c.f. - proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

QUESITO 2

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia della planimetria depositata in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 5).

QUESITO 3

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento si evincono dalla dichiarazione notarile redatta dalla dottoressa Sabina Aponte Notaio in Napoli e dall' allegata Ispezione Ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate (All. 6).

Pertanto si ha:

- immobile acquistato dai signori e dai signori
.....;
ai suindicati pervenuto con Atto di Compravendita Notaio Giardino Furio del 19/02/2002, rep. 61664 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 23/02/2002 ai nn. 2800/2273;
ai suindicati, in virtù di successione del denuncia n. 76 vol. 1147, regolata da testamento registrato a Viterbo il 28/03/2001 al n. 1308, trascritta la Conservatoria di Viterbo il 06/10/2003 ai nn. 17305/13609 e relativo atto di accettazione espressa di eredità per Notaio Giardino Furio del 19/02/2002, rep. 61663, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 23/02/2002 ai nn. 2799/2272;
- alla suindicata è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:
 - a) Atto di Compravendita Notaio Mario Simoni del 06/12/1979, rep. 21716, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02/01/2980 ai nn. 54/54 con il quale



- acquista la quota di 1/3 di Piena Proprietà da
- b) Successione legale di giusta denuncia num. 48, vol. 590, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04/01/1980 ai nn. 158/148 con la quale il de cuius lascia a la quota di 1/6 di Piena Proprietà , a la quota di 1/12 di Piena Proprietà, a..... la quota di 1/12 di Piena Proprietà, a..... la quota di 1/12 di Piena Proprietà e a..... la quota di 1/12 di Piena Proprietà del suddetto immobile;
- c) Atto di Compravendita Notaio Rossetti Antonio del 05/02/1961, rep. 20641, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21/05/1963 ai nn. 3485/2697 con il quale acquistano da la quota di ½ di Piena Proprietà ciascuno del bene in oggetto, identificato al Comune di Viterbo frazione di Grotte Santo Stefano (già frazione di Mugugnano) alla sezione 13 mappali 273/1.

QUESITO 4

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare:

A – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27/02/2014 nn. 2768/2258 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 14/02/2014 contro a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a. con sede in Viterbo, gravante sull' immobile in oggetto;

B – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 30/03/2006 nn. 5857/1002 atto notarile pubblico Notaio D'Alessandro Luciano in Viterbo del 29/03/2006, rep. 461144/32724, per Euro 67.500,00 a garanzia di un mutuo di Euro 45.000,00 a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a. con sede in Viterbo, gravante sull'immobile in oggetto;

C – IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 01/12/2003 nn. 21003/2889 atto notarile pubblico Notaio D' Alessandro



Luciano in Viterbo del 26/11/2003, rep. 421024/27546, per Euro 180.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 120.000,00 contro

a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a. con sede in Viterbo, gravante sull'immobile in oggetto, a margine risulta atto di surrogazione ai sensi dell' art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, Notaio D' Alessandro Luciano del 22/10/2010, rep. 485845/41160, annotato presso la Conservatoria di Viterbo il 22/11/2010 ai nn. 19437/3079, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, elettivamente domiciliata presso la propria sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3.

QUESITO 5

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

QUESITO 6

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Viterbo dei soggetti eseguiti è emerso che:

- hanno contratto il matrimonio in data (All. 7).

QUESITO 7

Localizzazione e descrizione degli immobili

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione posto su due piani terra e primo con ingresso indipendente e giardino di esclusiva pertinenza sito nel Comune di Viterbo (VT) Frazione Grotte di Santo Stefano Via Sicilia n.48 in una zona completamente urbanizzata nel centro della Frazione di Grotte di Santo Stefano, acquistato dai signori con Atto Notaio D' Alessandro Luciano in Viterbo il giorno 26 novembre 2003 rep. 421023 / 27545 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01 dicembre 2003 ai nn. 21002/16337 (All. 8).

L' appartamento, è costituito da una cucina, soggiorno, pranzo, bagno, dispensa, disimpegno e locale sottoscala al piano terra, tre camere da letto, un bagno un ripostiglio, un disimpegno, un guardaroba ed un balcone al piano primo.

I due livelli sono collegati tra loro da una scala interna in muratura.

La superficie utile totale è pari a mq. 150,65 circa, quella lorda di mq. 213,00 circa con un'altezza



utile interna di ml. 3,00 su entrambi i piani; il terrazzo al piano primo ha una superficie di mq. 10,50 il portico al piano terra ha una superficie di mq. 4,90 mentre il terreno ha una superficie di mq. 21,90.

La struttura è in muratura portante con solai in latero cemento e copertura a tetto con manto di tegole in laterizio.

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

L'immobile confina con Via Sicilia, con fabbricato in aderenza di altra proprietà, e con Via Tevere.

QUESITO 8

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

QUESITO 9

C'è difformità tra lo stato attuale (All. 9) e la planimetria catastale (All. 5) depositata presso il Catasto.

Dallo stato dei luoghi risulta che, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, al piano terra è stato demolito un bagno dove adesso è situato il soggiorno, mentre al piano primo sono stati creati un guardaroba, con accesso dalla camera da letto, e un piccolo ripostiglio nel disimpegno, opere effettuate in assenza di regolari istanze edilizie .

Inoltre dall' estratto di mappa (all. 5) risulta graficamente un piccolo corpo sporgente che nella realtà non esiste e quindi andrebbe anche aggiornata la mappa catastale.

Pertanto trattandosi di un intervento che necessita prima di tutto di una C.I.L.A. in sanatoria, con relativa sanzione pecuniaria, e conseguente variazione catastale, al quale andrebbe incluso anche la porzione di terreno di esclusiva pertinenza, nonchè una rettifica della mappa catastale, il sottoscritto non ha provveduto alla sistemazione della situazione urbanistico / catastale in quanto secondo il modesto parere, occorrerebbe da parte del Giudice dell' esecuzione, un'autorizzazione a parte.

QUESITO 10

Non vi sono porzioni aliene , comuni e non pignorate all' immobile pignorato, ne esistono altresì



immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

QUESITO 11

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

QUESITO 12

Vedi quesito 9.

QUESITO 13

Il fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nel Centro urbano della frazione di Grotte di S. Stefano ed ha destinazione abitativa .

QUESITO 14

Per l'immobile oggetto della presente esecuzione, nonostante sia stata fatta una richiesta di accesso agli atti (All. 4), non è stato possibile reperire il titolo abilitativo iniziale, ma in data 31 gennaio 2002 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 2269/3648/2002 (All. 10) riguardante la realizzazione di un locale lavatoio in ampliamento al fabbricato esistente.

Nell'elaborato grafico allegato alla predetta concessione, si fa riferimento ad una licenza edilizia prot. 1625 rilasciata il 16/03/1963.

QUESITO 15

Non ci sono istanze di condono edilizio in corso.

QUESITO 16

L'immobile non risulta gravato ne da censo, livello od uso civico.

QUESITO 17

Trattandosi di fabbricato con proprio ingresso indipendente non risultano spese condominiali.

QUESITO 18

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, costituisce di per sé un unico lotto.

QUESITO 19

L'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO 20

Allo stato attuale l'immobile risulta legittimamente occupato dalla signora e dai



..... (All. 11) e con accordo tra le parti anche dal signor

In base alla modifica delle condizioni di separazione avanzata dai signori

(All. 11) volta alla sostituzione della condizione sub 9 contenuta nel ricorso per separazione consensuale del omologato in data con il quale si stabiliva a carico del il contributo per il mantenimento dei figli e della moglie, accolta dal giudice in data, il trasferiva alla il 50% della proprietà con vincolo di destinazione a favore della prole a titolo di mantenimento di questa.

QUESITO 21

Vedi quesito n. 20

QUESITO 22

Vedi quesito n. 20

QUESITO 23

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè diritti demaniali e/o usi civici.; non è stato possibile rilevare se ci sono vincoli od oneri condominiali pendenti a carico del debitore esecutato.

QUESITI 24

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al II° semestre 2015 (All. 13) e presso l'Agenzia Immobiliare denominata "Immobiliare Di Giacomo" di Viterbo, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Viterbo in zona suburbana, oscillano in una fascia compresa tra;



- Abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. 800,00 e i €/mq. 1.400,00;

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione dell'intera palazzina, per quanto sopra è equo inserire l'immobile in una al di sotto della fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda, comprendendo muri interni ed il 50% dei muri di confine.

Dalla stima generale si procederà a decurtare l'eventuale costo necessario per il completamento della pratica di condono edilizio e di tutto quanto necessario alla definizione della pratica ai fini urbanistici e catastali

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

CONSISTENZA: Superficie lorda totale abitazione	= mq. 220,00
Superficie terrazzo	mq. 10,40 x 0,50 = mq. 5,20
Superficie portico	mq. 4,90 x 0,50 = mq. 2,45
Superficie terreno	mq. 21,90 x 0,10 = mq. 2,19

Consistenza totale	mq. 229,84

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 900,00

VALUTAZIONE: Mq. 229,84 X €/Mq. 900,00 = €. 206.856,00

(euro duecentoseimilaottocentocinquantasei/00)

Da tale valore v'è decurtato un importo forfettario di €. 4.000,00 necessario per il completamento e la definizione delle pratiche urbanistiche e catastali di cui al punto 9.

VALORE FINALE : €. 202.856,00

(euro duecentoduemilaottocentocinquantasei/00)

Quota di proprietà 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni



QUESITO 25

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 26

Non ci sono contratti di locazione.

QUESITO 27

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 28

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 29

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

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

QUESITO 31

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

QUESITO 32

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 25/03/2014 (All. 12).

QUESITO 33

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 34

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E.;
- All. 2) Atto di Pignoramento Immobiliare e Relazione Notarile
- All. 3) Copia verbale di sopralluogo del 21 dicembre 2015 redatto dall'Avv. Di Paolo Daniela (custode);



- All. 4) Copia della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Viterbo;
- All. 5) Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- All. 6) Ispezione ipotecaria;
- All. 7) Copia certificato di matrimonio;
- All. 8) Atto di proprietà;
- All. 9) Planimetria stato attuale rapp. 1:100;
- All. 10) Copia concessione edilizia in sanatoria n. 2269/3648/2002;
- All. 11) Decreto di separazione e ricorso per separazione consensuale;
- All. 12) Documentazione fotografica;
- All. 13) Estratto quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al II° semestre 2015.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

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

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

Viterbo, li

Il C.T.U.



