

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 326/2016

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

contro

[REDACTED]

Dott. Luca Benedetti (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. Geraci Antonino

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 326/2016, promossa da **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Verona Piazza Nogara n. 2 c.f. , Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 03700430238, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, iscritto all'Albo delle Banche, Capogruppo del Gruppo Bancario Banco popolare, iscritto nell'apposito Albo al n. 5668, Repertorio Economico Amministrativo n. 358122, quotato presso il Mercato Azionario gestito da Borsa Italiana spa, rappresentato e difeso dall'avv. Maurizio Grifoni del Foro di Terni unitamente e disgiuntamente all'Avv. Luciano Pagani elettivamente domiciliato in Civita Castellana (VT) Via Garibaldi n. 35 contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

- il G.E. Dr.ssa Maria Carmela Magarò in data 02/05/2017, ha disposto la



convocazione del Custode Dott. Luca Benedetti 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 25 maggio 2017 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito;
- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da:
 - a. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All. 2);
 - b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 17858 reg. part. n. 13181 del Verbale di pignoramento immobili (All. 3);
 - c. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:
 - 1) ***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l' esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;***
 - 2) ***effettui*** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l' idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
 - 3) ***consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari,*** verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed ***indichi*** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - 4) ***predisponga,*** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
 - 5) ***acquisisca*** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



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



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



cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso, in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore 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) allegli** 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) allegli** 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 29 novembre 2017 è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ma non è stato possibile l'accesso in quanto non era presente la parte esecutata (vedi verbale di sopralluogo All.4);
- in data 07 marzo 2018 è stato effettuato un secondo sopralluogo in presenza questa volta dei signori [REDACTED] sono state svolte regolarmente le operazioni peritali, effettuate fotografie e al termine del sopralluogo, effettuato anche in presenza dell' Avv. Guerrini, collaboratore del custode, è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 5) redatto dal Dott. Luca Benedetti (custode);
- successivamente si recava presso , l' Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT) per acquisire i relativi elementi urbanistici e tecnici relativi all' immobile interessato chiedendone copia con richiesta di accesso agli atti depositata in data 20/03/2018 (All. 6);

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

QUESITO 1

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

- a. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All. 2);
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 17858 reg. part. n. 13181 del Verbale di pignoramento immobili (All. 3);
- c. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

Prima di procedere alla descrizione catastale e di possesso dei beni pignorati, si dichiara che la situazione catastale attuale dell' immobile, che di seguito verrà descritta, non è ancora aggiornata in quanto non è stata, ad oggi, presentata domanda di successione per morte di [REDACTED] come si evince dal certificato di morte allegato (All. 12).



Gli eredi dell' esecutato accertati sono i figli [REDACTED].

Attualmente l'immobile è in possesso del figlio [REDACTED], ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di comodato d'uso gratuito del 12/07/2015 con durata quinquennale (All. 7).

- **Locale ad uso commerciale** sito nel Comune di Viterbo(VT) Via Carlo Cattaneo n. 2 (piano S1) piano terra e primo censito al Catasto Fabbricati al foglio 197, particella 342 subalterno 34, cat. D/8, rendita catastale €. 2.798,00;

Intestazione catastale: - [REDACTED]

QUESITO 2

Sono state fatte le visure catastali aggiornate, copia dell' estratto di mappa e copia della planimetria depositata in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 8).

QUESITO 3

Dall' ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate (All. 9) risulta che 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 sono i seguenti:

- Atto Notaio Fortini Fabrizio in Viterbo del 30/01/2003 [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato a Viterbo il 31/01/2003 al n. 519 mod. 1T, trascritto a Viterbo in data 01/02/2003 al n. reg. Gen. [REDACTED] ed al n. Reg. Part. [REDACTED] con il quale il signor [REDACTED] acquistava "locale ad uso commerciale di circa mq. cinquecentoquaranta distinto al N.C.E.U. al foglio 197, particella 342, sub 31...." (All. 10).
- Denuncia (nei passaggi causa di morte) del 28/12/2001 prot. 111545 in atti dal 22/07/2002 Registrazione UR sede Viterbo vol. 1175 n. 27 del 13/06/2002 successione di [REDACTED] - (All 9);
- Denuncia (nei passaggi causa di morte) del 18/01/2001 prot. 116592 in atti dal 02/08/2002 Registrazione UR sede Viterbo vol. 1178 n. 5 del 16/07/2002 successione di [REDACTED] - (All. 9);
- Denuncia (nei passaggi causa di morte) del 10/04/1997 prot. 122160 in atti dal



04/07/2001 Registrazione UR sede Viterbo vol. 1030 n. 40 del 09/10/1997 successione di [redacted] - (All. 9);

- Denuncia (nei passaggi causa di morte) del 19/11/1996 prot. 122086 in atti dal 03/07/2001 Registrazione UR sede Viterbo vol. 1024 n. 99 del 13/08/1997 successione di [redacted] - (All. 9);

- Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Benigni in Viterbo del 04/05/1996, rep. [redacted] racc. 1 [redacted] - registrato a UR Viterbo al n. 7774 del 02/02/1996 Compravendita (n. [redacted]) (All. 11).

QUESITO 4

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare:

A – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 28/12/2016, n. 13, reg. gen. n. 17858, reg. part. n. 13181 (All. 3), emesso dal Tribunale di Terni in data 15/11/2016 contro [redacted]

[redacted] a favore .

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona Piazza Nogara n. 2 c.f. Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Verona 03700430238 , gravante sull' immobile in oggetto;

B – ISCRIZIONE N. 1962/202 DEL 01/02/2003 nascente da atto di concessione mutuo a garanzia di mutuo in Notar Fabrizio Fortini del 30/01/2003 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA** , con sede in Novara , Via cod. fiscale 01848410039 (elettivamente domiciliata in Novara Via Negroni 12) contro [redacted]

[redacted] - capitale in €. 284.000,00 durata 10 anni ipoteca €. 568.000,00, gravante sull' immobile in oggetto;

C – ISCRIZIONE N. 7502/794 DEL 05/06/2012 nascente da atto di concessione mutuo a garanzia di mutuo in Notar Paolo Cirilli del 31/05/2012 a favore di **BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Verona , cod. fiscale 03700430238 (elettivamente domiciliata in Verona Piazza Nogara 2) contro [redacted]

[redacted] debitore non datore di ipoteca [redacted]



Il locale, per il lato sinistro confina con locale commerciale di altra proprietà, per due lati risulta seminterrato, ed il lato frontale si affaccia direttamente su Via Cattaneo.

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile esecutato, è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 435/68 del 31 agosto 1968.

L'attuale consistenza dell'immobile esecutato proviene dal frazionamento dell'originario subalterno 31 che aveva una consistenza totale, al momento dell'acquisto da parte del signor [REDACTED] di circa mq. 540,00, effettuato con D.I.A. n. 201/2003 e successiva integrazione (All. 13) e variazione catastale del 04/08/2005 prot. VT0086714.

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

Ci sono delle difformità tra lo stato attuale (All. 14), la planimetria catastale depositata presso il Catasto (All. 8) e l'elaborato grafico allegato D.I.A n. 201/2003 e successiva integrazione (All. 13). 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, 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 proviene, come già indicato nel punto 7, dal frazionamento dell'originario subalterno 31 che aveva una consistenza totale al momento dell'acquisto, di circa mq. 540,00, effettuato con D.I.A. n. 201/2003 e successiva integrazione (All. 13) e variazione catastale del 04/08/2005 prot. VT0086714.



QUESITO 12

Vedi quesito 9.

QUESITO 13

Il fabbricato di cui fanno parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nel Centro Urbano del Comune di Viterbo (VT) ed ha destinazione commerciale.

QUESITO 14

Per l'immobile oggetto della presente esecuzione, nonostante sia stata fatta una richiesta di accesso agli atti (All. 6), non è stato possibile reperire il titolo abilitativo iniziale (licenza edilizia n. 435/68 del 31 agosto 1968) mentre è stata reperita la D.I.A. n. 201/2003 e la successiva integrazione (All. 13) dal quale proviene la consistenza attuale anche se con piccole varianti (vedi punto 14).

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

Attualmente l'immobile è in possesso del figlio erede [REDACTED], ditta individuale [REDACTED], con contratto di comodato d'uso gratuito del 12/07/2015 con durata quinquennale (All. 7). Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non vi sono altri contratti di locazione (All. 7).

QUESITO 21

In base ad opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate



e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari (All. 15) si ha che i valori di locazione (€/mq. x mese) per questa tipologia di immobile nel Comune di Viterbo (VT) , oscillano in una fascia compresa tra:

€. 2,80 (min) a 4,20 (max) per sup. netta magazzini;

€. 7,00 (min) a 14,00 (max) per sup. netta negozi;

Per cui considerato che gran parte del locale ha evidenti segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua in quanto controterra e di conseguenza privo di luce, nonostante l'immobile nel suo complesso è ad uso commerciale si suddivide la valutazione assegnando dei valori diversi per la parte prettamente commerciale (in corrispondenza delle vetrate, compresa uffici e bagno) rispetto alla parte retrostante controterra (ad uso principalmente magazzino).

Pertanto in base alle considerazioni sopradescritte, alla fruibilità del bene, all'ubicazione, alla dimensione dell'immobile e soprattutto al notevole calo dei prezzi di locazione si intende equo applicare il valore pari a:

€. 3,00 x mq. 134,00 (sup. netta) = €. 402,00 (valore di locazione parte ad uso magazzino);

€. 10,00 x mq. 145,00 (sup. netta) = €. 1.450,00 (valore di locazione parte ad uso commerciale).

VALORE DI LOCAZIONE €. 1.852,00

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 2017 (All. 15) e presso l'Agenzia Immobiliare denominata "Domina Immobiliare" di Civita Castellana (VT), si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Viterbo (VT) , oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate (All. 15) – locali commerciali da €/mq. 1.300,00 e i €/mq. 2.200,00;
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo (All. 15)
locali commerciali (negozi) da €/mq. 1.000,00 e i €/mq. 2.000,00

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 nella fascia media/alta 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 interna inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali.

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

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, e considerato che gran parte del locale ha evidenti segni di umidità e di infiltrazioni d'acqua in quanto controterra e di conseguenza privo di luce, nonostante l'immobile nel suo complesso è ad uso commerciale, si intende suddividere la valutazione assegnando dei valori diversi per la parte prettamente commerciale (in corrispondenza delle vetrate, compresa uffici e bagno) rispetto alla parte retrostante controterra (ad uso principalmente magazzino) e pertanto si ha:



CONSISTENZA: Superficie interna lorda parte commerciale = mq. 180,00

Superficie interna lorda parte magazzino = mq. 160,00

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 1.300,00 per la parte commerciale

€/Mq. 1.000,00 per la parte ad uso magazzino

VALUTAZIONE: Mq. 180,00 X €/Mq. 1.300,00 = € 234.000,00

Mq. 160,00 X €/Mq. 1.000,00 = € 160.000,00

TOTALE = € 394.000,00

Da tale valore v  decurtato un importo forfettario di € 3.000,00 necessario per il completamento e la definizione delle pratica urbanistica e catastale di cui al punto 9.

VALORE FINALE : € 391.000,00

(euro trecentonovantunomila/00)

QUESITO 25

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 26

Vi   un contratto di comodato d' uso gratuito del 12/07/2015 con durata quinquennale (All. 7) a favore di [REDACTED]

QUESITO 27

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 28

Verr  espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 29

Verr  espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

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

QUESITO 31

Si predisporr  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 07/03/2018 (All. 17).

QUESITO 33

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 34

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E.;
- All. 2) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- All. 3) Nota di Trascrizione verbale di Pignoramento Immobiliare;
- All. 4) Copia verbale di sopralluogo del 19 novembre 2017 redatto dal Dott. Luca Benedetti (custode);
- All. 5) Copia verbale di sopralluogo del 07 marzo 2018 redatto dal Dott. Luca Benedetti (custode);
- All. 6) Copia della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Viterbo (VT);
- All. 7) Copia Contratto di Comodato D'Uso e risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta di eventuali altri contratti di affitto;
- All. 8) Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- All. 9) Ispezione ipotecaria;
- All. 10) Atto Notaio Fortini del 30/01/2003;
- All. 11) Atto Notaio Benigni del 24/01/1996;
- All. 12) Stato di famiglia dell'esecutato e certificato di morte;
- All. 13) D.I.A. n. 201/2003 ;
- All. 14) Stato attuale dell'immobile rapp. 1:200;
- All. 15) Estratti quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al II °



semestre 2017;

All. 16) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

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

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

Viterbo, li

Il C.T.U.

