

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 248/2017

Banca Nazionale del Lavoro c/ *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott. Antonino Geraci, il 01.03.2018, nominava C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe, il sottoscritto Geom. Grassi Marco Statilio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con timbro n° 1128.

Il sottoscritto, preso atto dei quesiti, congiuntamente al Custode Avv. Olga Maria Marianello, il giorno 18 del mese di Aprile 2018, si recava sul luogo dell'appuntamento dinanzi l'immobile oggetto di esecuzione, constatata la presenza del Sig.re ***** e del Sig.re ***** per cui è stato possibile eseguire il sopralluogo.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito nr. 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.

La documentazione prodotta è completa e copre il ventennio, come attestato dalle risultanze dei certificati prodotti dalla Dott.ssa Maria Landolfo.

Quesito nr. 2

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



Visti gli atti depositati dal creditore precedente, eseguita un'attenta disamina dei certificati catastali, effettuati i relativi controlli e sopralluoghi degli immobili oggetto di esecuzione si è constatato che i cespiti riportati nel pignoramento sono ben identificati.

L'identificazione catastale risulta essere quindi:

- 1) Foglio n° 5, particella n° 678 categoria A/7 classe U di vani 7, piano S1-T- 1 rendita = € 795,34;
- 2) Foglio n° 5, particella n° 678 Ente Urbano, consistenza 0 Ha 02 are 78 ca.

Quesito nr. 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 subastanti;

Gli atti acquisiti dallo scrivente C.t.u. sono di seguito riportati:

- Atto Ante ventennio rogante Dottor Pietro Mazza, del **18/12/1980** repertorio n. **10375**;
- Atto di provenienza, compravendita rogante Dottor Maurizio Misurale, del **29/11/2007** repertorio n. **10647**;

Al riguardo dell'identificazione catastale del bene pignorato, si precisa, che l'attuale particella distinta al n. 678 del Foglio 5, è stata interessata da tipi mappali.

Pertanto dall'esame della visura storico catastale l'area su cui sorge l'immobile risultava inizialmente così distinta al catasto terreni:

- Foglio n.5 particella n. 8 della superficie di ha 21.40.20

Con Frazionamento del 26/02/2004 protocollo n. VT 0031087 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 128 della superficie di ha 15.17.20

Con Frazionamento del 07/05/2004 protocollo n. VT0079469 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 132 della superficie di ha 14.74.20

Con Frazionamento del 12/07/2004 protocollo n. VT 0107975 il terreno risultava così distinto:



- Foglio n.5 particella n. 138 della superficie di ha 14.07.20

Con Frazionamento del 12/07/2007 protocollo n. VT0147411 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 138 della superficie di ha 20.30.20

Con Frazionamento del 12/07/2007 protocollo n. VT0147411 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 505 della superficie di ha 00.02.78

Con Tipo Mappale del 01/08/2007 protocollo n. VT0157277 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 678 della superficie di ha 00.02.78

Con Tipo Mappale del 18/10/2007 protocollo n. VT0192898 il terreno risultava così distinto:

- Foglio n.5 particella n. 678 della superficie di ha 00.02.78
- Foglio n.5 particella n. 678 categoria A/7 classe U

Quesito nr. 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)

FORMALITA'

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 05/12/2007 ai nn. 91203/26726
- Atto Giudiziario, Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 08/09/2017 ai nn. 41743/28976, a favore Banca Nazionale del Lavoro.

Quesito nr. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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 comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Per i beni oggetto di esecuzione sono state acquisite le planimetrie catastali e l'estratto di mappa, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito nr. 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 visura camerale (nel caso in cui esecutato sia un imprenditore);



L'esecuzione in oggetto è posta a carico del Sig.re ***** nato a ***** il **/**/**** e residente nel Comune di Monterosi.

Dallo stato civile rilasciato dall' Ufficio Anagrafe del Comune di residenza risulta *****.

Quesito nr. 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 parte comuni (lavori, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di Monterosi, in Via Valle di santa Maria n. 3, poco distante dal centro storico del paese, all'interno del comprensorio Golf Club Terre dei Consoli.

Trattasi di porzione di bifamiliare su tre livelli con tripla esposizione.

La villa si può raggiungere sia con strade interne pedonali e sia con una viabilità completamente interrata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige, il tetto è a padiglione.

I confini risultano ben materializzati in quanto la proprietà è recintata con un muretto e sovrastante grata metallica.

La villa di superficie utile di complessivi mq 171,00 è composta da:

- piano interrato di mq 82,00 con sala hobby con bagno, lavanderia e box auto doppio con serranda elettrica;
- piano terra avente una superficie di mq 45,00 con doppio portico di mq 20,00, giardino perimetrale di circa mq 278,00, salone con camino, cucina e bagno;
- piano primo di superficie di mq 45,00 con due camere da letto due bagni e terrazzi di mq 27,00.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione con buon grado di finiture e dotazioni, è dotato di finestre in legno, persiane in ferro, videocitofono, pavimenti in ceramica e

Parquet, condizionatori caldo-freddo, porta di accesso blindata in legno, .

Vi è da notare che nel seminterrato vi sono gli intonaci per la maggior parte del perimetro deteriorati.

Quesito nr. 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 relativa difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano alla sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono



erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nel pignoramento identificano in maniera corretta il bene oggetto di esecuzione.

Quesito nr. 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 di eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su arie alienate, 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.

La descrizione dei cespiti, di proprietà del Sig.re ***** , corrisponde a quanto riportato nel titolo di provenienza.

Quesito nr. 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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito nr. 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;

La consistenza dei cespiti, oggetto di esecuzione, non derivano da una maggiore consistenza originaria o da divisioni.



Quesito nr. 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 abitativi,

Eseguiti i relativi accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo ed effettuato il sopralluogo delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si è constatata al piano primo un'incongruenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto.

Poiché in pianta è stata rappresentata una finestra, mai realizzata e non presente nella Concessione edilizia.

Per eseguire gli aggiornamenti catastali sarà necessario procedere alla redazione della pratica DOCFA, per un importo presunto di € 500,00.

Quesito nr. 13

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, gli immobili ricadono in zona residenziale.

Quesito nr. 14

indicare 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.

Il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 5 del 16/03/2005 e successiva Variante n. 6 del 11/04/2006, dal confronto del progetto depositato e lo stato di fatto, è stata riscontrata una diversa posizione del cancello di ingresso oltre alla mancata realizzazione di un portico; dette difformità non risultano sanate.

In data 04/11/2008 è stato rilasciato certificato di agibilità relativo a tutti gli immobili del comparto "B" di cui il bene.

Quesito nr. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in



ogni altro caso, verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, 40, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle indagini presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Monterosi, non è emerso nessun atto di condono o pratiche in sanatoria relative all' immobile.

Per regolarizzare le difformità si ritiene possibile presentare una S.C.I.A. in sanatoria con una spesa presunta pari ad € 3.500,00.

Quesito nr. 16

Verifichi se i beni pignorati sono 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;

Per gli immobili in questione non vi è l'esistenza di usi civici e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

Quesito nr. 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 anni due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto riguarda gli oneri di carattere condominiale, si è potuto constatare, che le spese complessive annue di gestione sono circa € 1.184,70.

Inoltre dall' estratto conto delle spese condominiali (allegato) si evince che vi è un residuo per un importo pari ad € 4.216,51.

Quesito nr. 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;

Trattandosi di un unico corpo di fabbrica, circondato da un piccolo giardino, la formazione di due o più lotti, diventerebbe antieconomica.



Pertanto per non diminuire l'appetibilità del bene verrà costituito un unico lotto.

Quesito nr. 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 sia necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;*

Gli immobili non sono pignorati pro quota, ma per la piena proprietà dell'intero e ai fini dell'alienazione verrà costituito un unico Lotto.

Quesito nr. 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che gli immobili sono occupati dal Signor ***** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Napoli in data 30/03/2016 al n. 3079, con decorrenza dal 01/04/2016 e scadenza il 31/03/2020.

Quesito nr. 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;



Visto il contratto di affitto in essere, per il cespite oggetto di esecuzione, eseguite le relative indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, operanti nel territorio del Comune di appartenenza del bene, si può ritenere congruo, il canone di affitto mensile di seguito riportato:

- foglio 5 particella 678 civile abitazione ⇒ € 700,00 mensili;

Quesito nr. 22

Ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 registro ed anteriore alla data trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Per gli immobili in questione il caso non ricorre

Quesito nr. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da quanto documentato il fabbricato non risulterebbe vincolato.

I vincoli di natura condominiale sono i seguenti:

1. servitù passiva a carico del condominio e a favore degli incaricati dalla parte venditrice e degli enti di erogazione delle utenze, libero accesso all'interno del condominio a scopo di installazione, verifica, manutenzione ecc.e quanto altro necessario per il comparto "B"
2. servitù passiva a carico del condominio e a favore degli incaricati dalla parte venditrice e dei suoi incaricati di transito e/o temporanea occupazione delle rampe di accesso al piano interrato, destinato tra l'altro a viabilità comune, su tutte le parti comuni del condominio sia superficiali che interrate senza corresponsione di alcunchè al condominio;
3. servitù passiva a carico del condominio e a favore della comunione, del suo amministratore e dei suoi incaricati di accesso e transito all'interno del condominio per la lettura dei consumi dei misuratori idrici posti all'interno sia del comparto che delle singole unità immobiliari.



Quesito nr. 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 quadrato 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 processo, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 1:

(D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138)

Valore immobile = Sup. complessiva x 1.300,00 €/mq = ;

dove la Superficie complessiva è data:

100% Sup. vani principali (vani principali e bagni)	mq	90,00
50% Sup. vani accessori comunicanti (interrato) mq 82,00	mq	41,00
25% Sup. balconi mq 28,00	mq	7,00
35% Sup. portico mq 20,00	mq	7,00
10% /2% Sup. giardino sup. mq 278,00 (25*10%) + (223*2%)	<u>mq</u>	<u>7,56</u>
	mq	152,56

Valore immobile = mq 152,56 x € 1.300,00 = € 198.328,00

A detrarre importo definizione pratiche pari a € 4.000,00

A detrarre importo degli oneri condominiali insoluti pari a € 4.216,51

€ 190.111,49

Quota oggetto di esecuzione 1/1 ⇒ €190.000,00

(centonovantamila)

Quesito nr. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;



METODOLOGIA E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il quesito estimativo posto al CTU richiede il valore venale attuale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

In questa sede si è optato per la stima per confronto diretto, con rilevazione dei prezzi dal mercato immobiliare.

L'indagine ha avuto come obiettivo la determinazione del valore ordinario dei beni con caratteristiche il più possibili simili a quello di cui si ricerca il valore di mercato.

Sono stati richiesti, infatti, prezzi di mercato relativi a immobili aventi stessa classe, stessa qualità, stesso ordine di grandezza in termini di superficie, simili tipologie costruttive.

Mediante consultazione, presso le agenzie immobiliari, è scaturito un valore di mercato al metro quadrato per le abitazioni in villa in buono stato manutentivo pari ad € 1100,00 – 1400,00.

Inoltre ci si è basati su altre fonti specifiche, per addivenire al valore di mercato al mq, Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo secondo semestre 2017 per le abitazioni in buono stato abitabili (€/mq 1.200,00 – 1.500,00), andamento del mercato stazionario.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre 2017, dove il valore di mercato €/mq per immobili ad uso abitativo ville e villini in uno stato di manutenzione normale, è compreso in valore minimo €/mq 1.000,00, valore massimo €/mq 1.500,00.

QUANTIFICAZIONE VALORE VENALE DEI CESPITI

Alla luce dei dati desunti, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, del paese di Monterosi, si può ritenere congruo il seguente valore al mq di mercato di seguito riportato:

LOTTO1 :

L'esito delle indagini ha fornito una valutazione di mercato pari a €/mq 1.300,00.

Quesito nr. 26

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

L'immobile oggetto di stima, visto lo stato conservativo riscontrato, vista la posizione all'interno di un comprensorio privato, la qualità dei servizi presenti, si ritiene che l'immobile si trovi sicuramente in una fascia favorita rispetto alla media degli immobili simili presenti nel mercato locale.



Quesito nr. 27

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

Tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, scarsa propensione alle trattative sia di compravendite e sia di locazioni, il canone di locazione riscontrato € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) annue, per l'immobile oggetto di esecuzione, si può attualmente ritenere adeguato.

Quesito nr. 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.

Il risultato delle indagini effettuate sono state tutte relazionate rispondendo a tutti i singoli quesiti sviluppati secondo lo schema richiesto.

Quesito nr. 29

invii, a mezzo di posta 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 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'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 di osservazione al proprio elaborato;

Il C.T.U. ha spedito tramite posta ordinaria e mail certificata copia della relazione tecnica peritale provvisoria, assegnando alle parti un termine di quindici (15) giorni dal ricevimento della stessa, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito nr. 30

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito



cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito nr. 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.*

Quesito nr. 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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 27.02.2008), 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;*

Quesito nr. 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 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

Quesito nr. 34

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

Quesito nr. 35

Alleghi alla relazione:



- a. *Copia del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante*
- b. *Planimetrie catastali dei beni*
- c. *Visura catastale attuale*
- d. *Visura ipotecaria aggiornata*
- e. *Copia atto di provenienza*
- f. *Copia atti ante ventennio-trascrizione*
- g. *Copia contratto di locazione*
- h. *Copia regolamento condominio*
- i. *Copia estratto conto spese condominiali*
- j. *Copia Concessioni Edilizie*
- k. *Copia certificato di Agibilità*
- l. *Copia Certificato di Destinazione d'Uso Area*
- m. *Stato Civile*
- n. *Quadro sinottico in triplice copia*
- o. *Documentazione fotografica*
- p. *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*

Questo doveva essere in esecuzione all'incarico.

Viterbo, li 28/07/2018

Il CTU

Geom. Marco Statilio Grassi

