

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

Causa civile n.r.g. 175/2019

Promossa da :

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'udienza del 14/05/2020

Viterbo 03 /01 /2020

II CTU

Arch. Renzo Mancini

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Renzo Mancini

Studio tecnico Mancini Renzo, via delle Colonnelle,3 01033 Civita Castellana VT tel. 0761 514772- cell.3358136732
IBAN: IT 98 B083277303000000000049 ag. Banca di Credito Cooperativi di Civita Castellana VT Via Papa Giovanni XXIII



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 175/2019 promossa dalla [REDACTED]
- che il giudice dell'esecuzione, in data 31.10.2019, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Renzo Mancini, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 con studio in Civita Castellana, Via delle Colonnate n. 3, affidandogli i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori 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 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i



manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla



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

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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

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

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

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

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



termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) alleggi alla relazione:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 28/novembre/2019, insieme al Custode Giudiziario Dott. Olimpieri Angelo, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Montefiascone, Via Bertina, 22 per effettuare i rilievi grafici e fotografici ed altre incombenze come descritto nella relazione di accesso redatta dal custode giudiziario **(all. n. 01)**.

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone.

Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli 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;

Verificata la regolarità delle visure catastali (**all. n. 02**), rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, di seguito, si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**all. n. 12**):

Fabbricato Foglio 25 –particella 401 sub 1 - 401 sub 3

1. TRASCRIZIONE del 22.01.1991 – Registro Particolare 1642 Registro Generale 1749
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (**all. n. 12**)
2. ISCRIZIONE del 28.01.2000 – Registro Particolare 149 Registro Generale 1005
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 336405 del 27/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Comunicazione n. 1174 dell' 11/09/2014 da estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2014(art. 13, comma 8 –decies DL 7/2007- Art.40bisD Lgs385/1993) (**all. n. 12**)
3. ISCRIZIONE del 06/06/2017– Registro Particolare 1059 Registro Generale 7565
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 382 del 26/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO (**all. n. 12**)
4. TRASCRIZIONE del 12/08/2019– Registro Particolare 9352 Registro Generale 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1224 del 12/07/2019
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (**all. n. 12**)
5. TRASCRIZIONE del 10/09/2019 – Registro Particolare 9740 Registro Generale 12640
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (**all. n. 12**)

Terreno Foglio 25 –particella 401 Ente urbano

Escluso dalla trascrizione del pignoramento in quanto Ente urbano

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;

Beni Pignorati:

- 1) **App.to al PianoPrimo** di vani 6,5, ubicato in Montefiascone (VT), Via Bertina , 22, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 25 Part. 401 sub 3, Categoria A/2 classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 163 mq escluse aree scoperte 154 mq , rendita 503,55;
- 2) **Magazzino piano terra** ,distinto in catasto al Foglio n. 25 Part.401 sub 1, Cat. C6 , classe 5 , Consistenza mq 9,00, sup catastale mq 14, rendita Euro 5,58.



Il sottoscritto CTU si è recato presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, dove ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica (all. n. 02)
- Planimetria catastale (all. n 04)
- Estratto di mappa Foglio catastale urbano n. 25 del Comune di Montefiascone, dove è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento (all. n 03)

I dati identificativi dell'immobile pignorato riportati nella attuale visura catastale acquisita (all. n. 02) confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l' Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con la richiesta delle relative note di trascrizione (All. n. 12), da cui si è desunto:

Fabbricato Foglio 25 –particella 401 sub 1- particella 401 sub3

1. TRASCRIZIONE del 22.01.1991 – Registro Particolare 1642 Registro Generale 1749
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (all. n. 12)
2. ISCRIZIONE del 28.01.2000 – Registro Particolare 149 Registro Generale 1005
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 336405 del 27/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Comunicazione n. 1174 dell' 11/09/2014 da estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2014(art. 13, comma 8 –decies DL 7/2007- Art.40bisD Lgs385/1993) (all. n. 12)
3. ISCRIZIONE del 06/06/2017– Registro Particolare 1059 Registro Generale 7565
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 382 del 26/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO (all. n. 12)
4. TRASCRIZIONE del 12/08/2019– Registro Particolare 9352 Registro Generale 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1224 del 12/07/2019
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (all. n. 12)
5. TRASCRIZIONE del 10/09/2019 – Registro Particolare 9740 Registro Generale 12640
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (all. n. 12)

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO si allega copia della successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 10/06/1978 (all. n. 14) e l'atto di vendita Notaio Orzi del 29/12/1990 (all. n. 13)



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);

Dai documenti in atti e in quelli acquisiti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (All. n. 12):

1. TRASCRIZIONE del 22.01.1991 – Registro Particolare 1642 Registro Generale 1749
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (all. n. 12)
2. ISCRIZIONE del 28.01.2000 – Registro Particolare 149 Registro Generale 1005
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 336405 del 27/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Comunicazione n. 1174 dell' 11/09/2014 da estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2014(art. 13, comma 8 –decies DL 7/2007- Art.40bisD Lgs385/1993) (all. n. 12)
3. ISCRIZIONE del 06/06/2017– Registro Particolare 1059 Registro Generale 7565
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 382 del 26/04/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO (all. n. 12)
4. TRASCRIZIONE del 12/08/2019– Registro Particolare 9352 Registro Generale 12139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1224 del 12/07/2019
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (all. n. 12)
5. TRASCRIZIONE del 10/09/2019 – Registro Particolare 9740 Registro Generale 12640
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 39233 del 29/12/1990
ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' (all. n. 12)

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO si allega copia della successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 10/06/1978 (all. n. 14) e l'atto di vendita Notaio Orzi del 29/12/1990 (all. n. 13)

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

E' stato acquisito l'estratto di mappa relativo al foglio n. 25 del Comune di Montefiascone dove è ubicata la particella n. 401 relativa all'immobile oggetto di pignoramento. (all. n. 03)

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

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di MONTEFIASCONE (VT) risulta che [REDACTED] si è unito in matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data 07/ottobre/1989 . Annotazioni : nessuna (all. n. 5)



Si allega inoltre CERTIFICATO DI RESIDENZA del Sig. [REDACTED], dove si attesta che risiede dalla nascita nel Comune di Montefiascone e attualmente in via Bertina, 22 (all. n. 5)

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

Il fabbricato pignorato è ubicato nel Comune di Montefiascone in Via Bertina, 22 ,composto da tre piani fuori terra: di cui al piano primo (appartamento pignorato) e al piano terra e interrato (magazzino e sottostante cantina , pignorato).

l' immobile oggetto di pignoramento è composto da:

un piano terra destinato a magazzino, comunicante tramite scala interna con sottostante cantina al piano interrato ;

un piano primo destinato ad appartamento .

Dati catastali:

-appartamento piano primo, distinto in Catasto al Foglio n. 25 Part. 401 sub 3;

magazzino piano terra e interrato ,distinto in catasto al Foglio n. 25 Part.401 sub 1.

La struttura portante è del tipo misto, in muratura di tufo e c.a. Esternamente il villino è intonacato . La copertura sovrastante di copertura è a tetto a doppia falda ricoperta con manto di tegole del tipo Portoghesi .

L' immobile pignorato è composto da un (app.to al piano primo e un magazzino al piano terra con sottostante cantina interrata non riportata nella planimetria catastale).

L'appartamento è distinto in catasto al f. n. 25 Part. 401 sub 3);

Il magazzino con sottostante cantina interrata è distinto in catasto al foglio 25 Part. 401 sub 1.

Si accede al villino pignorato della corte comune individuata come Ente Urbano al foglio 25 part. 401, da qui si accede al magazzino al piano terra e tramite una scala condominiale all'appartamento al piano primo . Tramite un portoncino in legno si entra direttamente all'interno dell'abitazione.

L'Appartamento al **Piano Primo** è composto da:

- ingresso corridoio di mq. 14,00;

- tre camere , una di sup. utile calpestabile di mq 20,58 con balcone di mq 5,00, la seconda di mq 18,05 con accesso al terrazzo coperto , l'altra di mq 10,76 con accesso al terrazzo coperto;

- due bagni con wc, uno di mq 4,90 e l'altro di mq 6,50;

cucina pranzo di mq 36,50 con balconcino di mq 2,00 ;

- soggiorno di mq 21,58 con accesso al balcone .

L'altezza interna è di ml. 3,00.

Il magazzino al **Piano Terra** è composto da un vano di mq 9,00 utili e altezza interna di ml 3,00 dal quale tramite una scala interna si accede ad una sottostante cantina su due piani scavata nel tufo vivo , la cui superficie è di circa mq 13,00 e altezza interna media di ml 1,90 .

La superficie commerciale compresi gli spessori dei muri di tutta l'unità immobiliare (appartamento) considerando le superfici delle pertinenze ragguagliate è pari a mq 190,00 mentre la superficie catastale risulta essere di mq. 163 escluse aree scoperte di mq 154 .

Caratteristiche interne dell'appartamento abitabile:

-Ingresso corridoio: tale ambiente costituisce l'ingresso e il corridoio di accesso a tutti gli ambienti della casa. Le pareti ed il cielo sono a tinta lavabile, il pavimento è in marmo.

-soggiorno : questo ambiente luminoso ben rifinito e curato , è dotato di due finestre di cui una con accesso al balcone esterno. Il pavimento è in marmo , ha infissi in metallo, le pareti e il cielo sono a tinta lavabile .



- **pranzo - cucina:** i due locali costituiscono un unico ambiente , sono ben curati e rifiniti, la zona pranzo è dotata di un camino a legna. Le pavimentazioni sono in gres smaltato , le tinteggiature a tinta lavabile , gli infissi in metallo . Le pareti e il soffitto sono verniciate con tinta lavabile.

- **le tre camere** hanno il pavimento in piastrelle di segato di marmo e sono dotate di finestra con infissi in metallo e tapparelle tipo veneziane le pareti e il soffitto sono intonacate e verniciate con tinta lavabile.

I due bagni sono pavimentati con piastrelle in gres e rivestiti parzialmente con maioliche . Il soffitto e la parte superiore al rivestimento è tinteggiato a tempera.

Tutti **balconi** compreso il terrazzo coperto , sono pavimentato con mattonelle 10x20 in gres smaltato rosso .Gli intonaci sono cadenti , i pavimenti sono in cattivo lo stato di conservazione, necessitano di una radicale manutenzione .

L'altezza interna e mediamente di ml. 3,00

Il locale **magazzino** al piano terra è intonacato e tinteggiato, è pavimentato in segato di marmo ha una finestra in legno e vetri del tipo cremonese da mm 3,00. La scala interna che conduce ai due piani interrati della cantina, nella prima parte superiore è in cattivo stato di manutenzione ,è priva di gradi e sottogradi , non ha intonaci . Nella parte inferiore è scavata nella roccia viva del tufo locale.

La porta di ingresso è una serranda zincata tipo serranda di garage.

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchi di pietra tufacea e solai in latero-cemento Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico autonomo con caldaia a produzione di acqua calda e camino a legna nella zona pranzo.

L'appartamento confina con il vano scala , con un appartamento al piano superiore (secondo) e un appartamento al piano inferiore (terra) .

La corte comune al piano terra (lotto di terreno) confina ad est con villino sulla particella catastale 385 , a sud con via Bertina, a nord con particelle catastali 842- 843 , ad ow con villino part. 402 .

L'appartamento, come dichiarato dal proprietario, fa parte di un condominio , la cui gestione è diretta di ogni condomino . Non c'è amministratore .

I dati catastali attuali dell' immobile pignorato sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Montefiascone -

-**appartamento piano primo**, distinto in Catasto al Foglio n. 25 Part. 401 sub 3, Categoria A/2 classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale 163 mq escluse aree scoperte 154 mq , rendita 503,55;

Magazzino piano terra e interrato ,distinto in catasto al Foglio n. 25 Part.401 sub 1, Cat. C6 , classe 5 , Consistenza mq 9,00, sup catastale mq 14, rendita Euro 5,58.

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

La descrizione attuale del bene è conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento. Trascritto in data 3/7/2009 al n. 8396 di formalità, ad eccezione della cantina interrata che non è stata riportata nella planimetria catastale del magazzino al piano terra e di modeste modifiche distributive interne relative all'appartamento al piano primo .

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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle



eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Gli immobili :

-(appartamento al piano primo) presenta delle modeste variazioni interne relative ad una variata distribuzione del locale cucina e di una camera da letto, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale rilevata sul posto (All. 6) e quella catastale (All. n.4);

il magazzino al piano terra nella sua interezza corrisponde a quello descritto nelle planimetria catastale sulla quale però non è riportata la cantina interrata sottostante, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale rilevata sul posto (All. 7) e quella catastale (All. n. 4);

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 immobili :

-(appartamento al piano primo) presenta delle modeste variazioni interne relative ad una variata distribuzione del locale cucina e di una camera da letto, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale(All. n. 6) e quella catastale (All. n. 4);

il magazzino al piano terra nella sua interezza corrisponde a quello descritto nelle planimetria catastale sulla quale però non è riportata la cantina interrata sottostante, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale(All. n. 7);

e quella catastale (All. n. 4);

Trattandosi di variazioni interne di modesta entità sarà necessario predisporre una Scia in sanatoria, dopodiché si dovranno aggiornare anche le planimetrie 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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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 ;

Non si procede ad eseguire l'aggiornamento delle variazioni catastali delle modifiche interne apportate in quanto, per le difformità effettuate, è necessario il preventivo titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) DPR 380/2001.

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



il terreno dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nella VARIANTE GENERALE al P.R.G. , approvata con delibera della Giunta Regionale n. 87 del 27/02/2009 , ricade in **sottozona B3 (completamento edilizio)** ;

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico articolo 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267;

Il terreno in oggetto non è gravato da diritto di USO;

La particella è soggetta ai Piani Territoriali Paesistici vigenti , approvati con Legge Regionale n.24 del 06/07/1998 e s.m.i. , disciplinanti le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lg. 42/2004 ; e dal nuovo Piano Territoriale Paesaggistico (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/luglio/2007, ai sensi dell'art. 21 ,22,23 della legge regionale sul paesaggio n.24 /98

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

La costruzione è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.182 del 09/07/1997 ad eccezione delle modeste variazioni interne relative ad una variata distribuzione del locale cucina e di una camera da letto, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale rilevata sul posto (All. 6) e quella catastale (All. n.4);

il magazzino al piano terra nella sua interezza corrisponde a quello descritto nelle planimetria catastale sulla quale però non è riportata la cantina interrata sottostante, come evidenziato dal confronto tra planimetria attuale rilevata sul posto (All. 7) e quella catastale (All. n. 4);

L'illecito edilizio non è stato sanato. Dagli atti del Comune non risultano dichiarazioni di Agibilità.

Per la realizzazione della prima fase di costruzione , è stata rilasciata Licenza di costruzione edile n. 847 del 19/08/1966 (**all. n. 08**), durante il corso dei lavori sono state realizzate opere abusive che successivamente sono state sanate e per esse è stata rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 182 del 09/07/97 (**all. n. 09**) per ampliamento fabbricato residenziale e varianti estetiche .

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

Attualmente non risulta presentata nessuna istanza per sanare le difformità interne.

Trattandosi di varianti distributive di modesta entità posso essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria di cui al DM 380/2001 e succ. aggiornamenti .

Le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere sono:

costi istruttoria comunale	€ 50;
costi per sanzioni	€ 516;
costi per onorari professionali (SCIA + aggiornamento catastale)	€ 1.000
Totale spese	€ 1.566

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;



L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico

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

L'immobile ha un entrata nella scale comuni ma come riferito dall'esecutato non ha spese condominiali in quanto i due condomini che le utilizzano, provvedono alternativamente alla manutenzione.

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;

L'immobile per la sua conformazione e ubicazione **non è divisibile**, costituisce un intero appartamento al piano primo e una porzione di 1/15 del magazzino al piano terra con sottostante cantina interrata.

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

Il pignoramento colpisce la quota dell'intera proprietà dell'appartamento che risulta indivisibile e 1/15 del magazzino e cantina che risulta indivisibile.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Durante il sopralluogo eseguito in data 28.11.2019, insieme al Custode Giudiziario Dott. Olimpieri Angelo, si è constatato che l'immobile risulta essere occupato dal Sig. [REDACTED] proprietario e dalla sua famiglia.

(all. n.01)

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

Il caso non ricorre . L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED] proprietario e dalla sua famiglia.



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

Il caso non ricorre. l'immobile risulta essere occupato dall'esecutato Sig. [REDACTED] proprietario e dalla sua famiglia.

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

il terreno dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nella VARIANTE GENERALE al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regionale n. 87 del 27/02/2009, ricade in sottozona B3 (completamento edilizio);

L'area è interessata dal vincolo idrogeologico articolo 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267;

Il terreno in oggetto non è gravato da diritto di USO;

La particella è soggetta ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, approvati con Legge Regionale n.24 del 06/07/1998 e s.m.i., disciplinanti le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di beni ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.lg. 42/2004; e dal nuovo Piano Territoriale Paesaggistico (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/luglio/2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98

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 di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

A seguito della crisi finanziaria internazionale, che ha portato ad una recessione delle economie mondiali, si sono molto ridotti i livelli di attività economica e in particolari quelli legati all'edilizia. Perciò in questi ultimi anni lo scenario macroeconomico ha prodotto una forte crisi anche sul mercato immobiliare. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 - 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetica comparativa, che tiene conto dei parametri di:



- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

Immobile pignorato (app.to al piano primo distinto in catasto al f° 25 -part. N. 401 sub 3

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Appartamento piano primo : mq 153,79+25% di mq 40,80 (balconi) = mq. 163,89

Magazzino al piano terra e cantina al piano interrato mq 9,00 + mq 13 x 25% = mq. 12,25

TOTALE SUP. COMMERCIALE appartamento : mq. 163,89

I valori al mq delle costruzioni civili desunti dall'OMI variano da € 700,00 /mq a € 1.000/mq mentre quelli dall'Agenzia delle entrate variano da € 800,00 /mq a € 1.200/mq, considerando lo stato di conservazione e manutenzione , nonché la posizione rispetto al centro storico, si è valutato di assegnare un valore di € 925/mq.

Il valore determinato è il seguente:

Mq 163,89 x €/mq 925,00 = € 151. 598 (euro centocinquantunmilacinquecentonovantotto)

TOTALE SUP. magazzino e sottostante cantina : mq. 9,00 + mq 13 x 25% = Mq.12,25

I valori al mq delle costruzioni simili desunti dall'OMI variano da € 300,00 /mq a € 500/mq, considerando lo stato di conservazione e manutenzione , nonché la posizione rispetto al centro storico, si è valutato di assegnare un valore di € 300/mq.

Il valore determinato è il seguente:

Mq 12,25,89 x €/mq 300,00 = € 3675. (euro tremilaseicentoseptantacinque)

considerando che la parte di proprietà dell'esecutato è di 1/15, il valore di questo immobile è di 3675/15 = € 245,00

Riepilogo valori di mercato appartamento + magazzino cantina

Valore appartamento	€ 151.598
Valore magazzino cantina	€ 245,00
Totale valore generale intera proprietà esecutata	€ 151.843

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

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza dei fabbricati, l'ubicazione (zona agricola di Montefiascone), lo stato di manutenzione dell' immobili e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:



- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' **Agenzia delle Entrate** aggiornata al primo semestre 2019
- la banca dati dell' **Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo** aggiornata al primo semestre del 2019
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare in zona limitrofa (Via Dante Alighieri) del comune di Montefiascone. Il portale da cui ho tratto questi ultimi dati è **"Idealista.it"**

Determinazione del Valore di Mercato:

APPARTAMENTO

- **BANCA DATI QUOTAZIONI IMM.** dell' Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2019 (zona periferica/espansione residenziale)

Stato di conservazione **NORMALE**

Valore minimo € 800,00/mq

Valore massimo € 1.200,00/mq

- **BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM.** della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2019 (senza distinzione di zone)

Stato di conservazione: è stata fatta una media tra i valori delle abitazioni in buono stato abitabili

Valore minimo € 700,00

Valore massimo € 1.000,00

- **INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI**

Comune di Montefiascone – immobile residenziale centro urbano – sito **"Idealista.it"**

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 1.000,00 a € 1.100,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 925,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 925,00 =
Mq 163,89 x €/mq 925,00 = **€ 151.598,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

Valore appartamento	€ 151.598
(quota parte dell'esecutata equivalente ad 1/1 dell'intero valore)	
Valore magazzino cantina	
(quota parte dell'esecutata equivalente ad 1/15 dell'intero valore)	€ <u>245</u>

Totale valore generale intera proprietà esecutata	€ 151.843
--	------------------

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

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,



*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente bozza di relazione tecnica di stima che si compone di n. 17 pagine e n. 20 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Inoltre fissa in giorni 15 naturali e consecutivi, dalla data di ricezione della presente, il termine di presentazione delle osservazioni alla relazione.

Allegati:

- 1) Copia verbale sopralluogo del 28.11.2019
- 2) Visura Catastale storica
- 3) Estratto di mappa del F. n. 25 part. 401 dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificati di Residenza e matrimonio
- 6) Planimetria appartamento rilevata sul posto
- 7) Planimetria magazzino con cantina rilevata sul posto
- 8) Licenza di Costruzione 19/08/1966 n. 847
- 9) Concessione Edilizia in Sanatoria del 09/07/1997 n. 182- art.35 L.28/02/85 n. 47
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Ispezione ipotecaria
- 13) Atto di vendita Notaio Orzi 29/12/1990
- 14) Denuncia di successione Ballarotto Tarvilio 10/06/78
- 15) PIU (Piano Insediamenti Urbani) PTPR Regione Lazio
- 16) PTPR Regione Lazio TAV A
- 17) PTPR Regione Lazio TAV B
- 18) Quadro sinottico in triplice copia
- 19) Perizia oscurata (Privacy)
- 20) Calcolo compensi (onorari e spese da corrispondere all'esperto stimatore)

Viterbo 03/01/2020

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Renzo Mancini)

