TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

//

Esecuzione Immobiliare n. 62/2021

[redacted]

Contro

[redacted]

//

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 17/02/2022

//

Il sottoscritto [redacted], con recapito professionale in [redacted]

[redacted], nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 62/2021, promossa da

[redacted]

[redacted], in data 10/06/2021 ha prestato il giuramento di rito e gli sono stati 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;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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 eli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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 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;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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 di 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;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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 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

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

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) alleghi alla relazione:

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

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

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

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),

f. copia atto di provenienza,

g. quadro sinottico triplice copia,

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

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sottoposto a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa ai fini della vendita. L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste nella proprietà per 1/1, del seguente bene sito nel comune di Fabbrica di Roma (VT):

- appartamento posto al piano terreno di vani catastali 4,5 (quatto virgola cinque);

Il tutto censito al Catasto Fabbricati, in ditta:

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

– a [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e [redacted] per ½ in regime di separazione dei beni, al foglio 12 particella 462, subalterno 2 (due), cat. A/4, classe 3, vani 4,5, rendita euro 209,17, Piazzale Galvaligi n.20, piano T.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa del bene, la determinazione della consistenza e del più probabile valore di mercato, è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile interessato. A seguito della convocazione disposta dal Custode Giudiziario [redacted] è stato effettuato il sopralluogo in data 02/07/2021, durante il quale lo scrivente ha potuto effettuare i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione.

Presso il Comune di Fabbrica di Roma sono state prese le informazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile in parola. Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di Fabbrica di Roma. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA. di Viterbo.

CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è quello sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti del bene può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio autonomo reddito. Nel caso in esame non si possono costituire lotti autonomi e separati, trattandosi di unica unità immobiliare abitativa non divisibile.

Quesito 1

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Quesito 2

Sono state effettuate le visure catastali e ipocatastali aggiornate [All. 3) - All. 4)] ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [redacted] relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 62/2021, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali) alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Quesito 3

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e/o presso l'Archivio Notarile distrettuale, visto il Certificato Notarile presente nel fascicolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.), si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso.

Alla luce di quanto sopra il CTU conferma quanto contenuto nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. [All.11)]

Appartamento posto al piano terra di vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque)

La situazione dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 12, particella 462 sub. 2, categoria A/4 classe 1, consistenza 5 vani e rendita L. 440,00 indirizzo Piazza Garibaldi n. 28 piano Terra.

A seguito di variazione (variazione del quadro tariffario) in data 01/01/1992 l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 12, particella 462 sub. 2, categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani e rendita L. 330,00 indirizzo Piazza Garibaldi n. 28 piano Terra.

A seguito di variazione del 24/01/1990 in atti dal 08/02/1999 per diversa

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

distribuzione di spazzi interni (n. 782.1/1990), l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 12, particella 462 sub. 2, categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani e rendita Euro 0,29 indirizzo Piazza Garibaldi n. 28 piano Terra.

A seguito di variazione del 13/01/2004 per toponomastica Prot. N. VT0005441 in atti dal 13/01/2004, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 12, particella 462 sub. 2, categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, superfice catastale totale 95 mq, esclusa aree scopete 90 mq e rendita Euro 209,17 indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi n. 28 piano Terra. [All. 4)]

La ricostruzione degli atti, che hanno interessato gli immobili pignorati, ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Copia atto di compravendita [redacted] del 18-06-1996 Rep. N. 69.578/27.420 trascritto a Viterbo il 03/7/1996 al n. 9850/8034;
- Copia atto di compravendita [redacted] del 20-04-2001 Rep. N. 368.091 trascritto a Viterbo il 21/04/2001 al n. 4907/3713;
- Copia atto di compravendita [redacted] del 08-05-2009 Rep. N. 55.358/22.016 trascritto a Viterbo il 13/05/2009 al n. 8579/6201.

Quesito 4

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Immobiliare), sono state accertate le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima: [All. 3)]

- TRASCRIZIONE del 18/01/1988 - Registro Particolare 779 Registro Generale 865 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 14753 del 22/12/1987. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 18/01/1988 - Registro Particolare 780 Registro Generale 866 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 14754 del 22/12/1987 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 17/11/1988 - Registro Particolare 10524 Registro Generale 13623 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 50/754 del 20/06/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 05/05/1990 - Registro Particolare 625 Registro Generale 5786 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 72406 del 11/04/1990 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1064 del 23/07/1991 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1300 del 23/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- TRASCRIZIONE del 07/06/1990 - Registro Particolare 5604 Registro Generale 7259 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 72920 del 18/05/1990 ATTO TRA VIVI -

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 8034 Registro Generale 9850 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 69578 del 18/06/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 3713 Registro Generale 4907 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 368091 del 20/04/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 719 Registro Generale 4908 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 368092 del 20/04/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1254 del 17/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- TRASCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 6201 Registro Generale 8579 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 55358/22016 del 08/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 55359/22017 del 08/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

- TRASCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 9259 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 994 del 01/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 30/03/2021 - Registro Particolare 3887 Registro Generale 4818 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 353 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito 5

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo le planimetrie in atti al Catasto Fabbricati. [All. 5)]

L'analisi delle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati evidenzia delle difformità dell'immobile censito al Foglio 12 P.lla 462 Sub. 2 come rispetto a quanto rilevato relative a: [All. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**]

– diversa rappresentazione di tramezzature interne ed errata toponomastica.

Quesito 6

In data 05/08/2021 sono stati acquisiti presso il comune Fabbrica di Roma il certificato Cumulativo Completo della [redacted] e Certificato di Irreperibilità più Certificato di morte del Sig. [redacted]. [All. 11)]

I certificati attestano che:

- l'esecutata [redacted]

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

n.362 p.1 s.A a. 1972, cittadinanza Italiana, vedova di [redacted] e residente in Fabbrica di Roma in Piazzale Galvaligi n. 20 (presso l'immobile pignorato) dal 20/04/2001 proveniente dal comune di Roma (RM);

- l'esecutato [redacted] 1966 già residente nel comune di Fabbrica di Roma è stato cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza il 13/05/2019.

Risultano inoltre iscritti nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

Quesito 7

Il bene oggetto di stima è costituito da un abitazione al piano terreno, sita nel comune di Fabbrica di Roma (VT) in Via Galvaligi n. 20, la quale fa parte di una palazzina costituita da tre piani fuori terra e un seminterrato, in zona centrale dell'abitato.

Il compendio pignorato si trova centrale dell'abitato, con accesso diretto su Via Galvaligi n. 20. L'immobile è situato vicino ai servizi principali con la presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

La palazzina in cui è ubicato l'immobile è stata realizzata in epoca antecedente al 01/09/1967 con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e tetto a doppia falda inclinata. Le parti condominiali, quali facciate e tetto sono in condizioni discrete di manutenzione e conservazione. Le facciate esterne condominiali dell'edificio si caratterizzano per essere intonacate, e

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

parzialmente tinteggiate.

L'appartamento pignorato è posto al piano terreno della palazzina, con accesso diretto su Via Galvaligi n. 20. Al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra [redacted] e interamente dotato di arredamento interno.

La porta di ingresso all'appartamento è in alluminio a doppia anta con grata metallica antintrusione e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Solamente le porte finestre del soggiorno e camera da letto matrimoniale sono dotate di persiane e le finestre della cucina e bagno sono dotate di grata metallica antintrusione. Gli infissi sono in legno e vetro singolo in discrete condizioni di uso, conservazione e manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico, stufa a pellet non centralizzata e produzione di acqua calda sanitaria tramite accumulo elettrico alloggiato nella cucina. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, non alimentato, in radiatori in alluminio collocati nei vari ambienti.

L'appartamento è così costituito:

- <u>Cucina</u>, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso. La superficie interna netta è di circa 15,00 mq mentre l'altezza è di circa 3,17 m. Il soffitto è intonacato e tinteggiato e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite con piastrelle in ceramica. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato. Sulla parete nord è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio su via Galvaligi.
- <u>Disimpegno</u>, a cui si accede direttamente dalla cucina. L'ambiente funge da filtro per accedere alle camere da letto, soggiorno e ripostiglio. La

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

superficie interna netta è di circa 3,80 mq. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato.

- Bagno, a cui si accede direttamente dalla cucina. La superficie interna netta è di circa 6,25 mq mentre l'altezza è di circa 3,10 m. Il pavimento e le pareti, per una altezza di circa 1 m, sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni di circa 10x20 cm. La restante parte delle pareti sono intonacate e tinteggiate e sul soffitto è presente controsoffittatura. Sulla parete nord è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio su via Galvaligi. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo, vasca, bidet e vaso a pavimento con cassetta di scarico interna.
- Soggiorno, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 18,05 mq mentre l'altezza è di circa 3,17 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sul soffitto è presente controsoffittatura. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato.

Sulla parete sud è presente porta-finestra che da accesso al balcone con affaccio su Piazza Garibaldi. Il balcone di circa 5,75 mq è caratterizzato da parapetto metallico verniciato e pavimento in piastrelle delle dimensioni di circa 10x10 cm.

- Letto 1, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 15,10 mq mentre l'altezza è di circa 3,17 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sul soffitto è presente controsoffittatura. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato. Sulla parete sud è presente porta-finestra che da accesso al balcone con affaccio su Piazza Garibaldi. Il balcone di circa 5,75 mq è caratterizzato da parapetto metallico verniciato e pavimento in piastrelle delle dimensioni di circa 10x10 cm.

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

- Letto 2, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 9,90 mq mentre l'altezza è di circa 3,40 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sul soffitto è presente controsoffittatura. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato. L'ambiente è sprovvisto di finestra.
- Ripostiglio, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 1,70 mq. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sul soffitto è presente controsoffittatura. Il pavimento è in mattonelle in grès porcellanato. L'ambiente è sprovvisto di finestra.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono discrete.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono l'ubicazione in zona molto centrale e la stretta vicinanza di tutti i servizi principali e parcheggi.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'appartamento oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione d'uso.

Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Dest.	Destin.	Coeff.	Sup. utile	Sup. rag.
		Autorizzata	Rilevata		mq	mq
1	Terra	Cucina	Cucina	1,00	15,00	15,00
2	Terra	Disimpegno	Disimpegno	1,00	3,80	3,80
3	Terra	Bagno	Bagno	1,00	6,25	6,25

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

4	Terra	Soggiorno	Soggiorno	1,00	18,05	18,05
5	Terra	Letto	Letto 1	1,00	15,10	15,10
6	Terra	Letto	Letto 2	1	9,90	9,90
7	Terra	Ripostiglio	Ripostiglio	1	1,70	1,70
8	Terra	Balcone	Balcone	0,30	5,75	1,72
				Totale	**75,55**	**71,52**

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabbrica di Roma (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 12, particella 462 sub. 2, categoria A/4 classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita Euro 209,17, indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi n. 28 piano terra, il tutto intestato a

[redacted]

L'unità immobiliare pignorata necessita di aggiornamento catastale, variazione toponomastica e regolarizzazione urbanistica.

Quesito 8

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata necessita di aggiornamento catastale,

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

variazione toponomastica e regolarizzazione urbanistica.

Quesito 9

Eseguiti i dovuti accertamenti e sulla base dei sopralluoghi effettuati si può affermare che vi è corrispondenza fra 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, ad eccezione di quanto appresso indicato.

L'appartamento presenta le seguenti difformità: [All. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**]

– diversa rappresentazione di tramezzature interne ed errata toponomastica.

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti nell'appartamento senza preventiva comunicazione, relativamente alla demolizione di alcune tramezzature e realizzazione del ripostiglio. Il necessario aggiornamento catastale comporta la preventiva regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Fabbrica di Roma ed il conseguente aggiornamento presso il Catasto Fabbricati, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E.. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, comprensivo di sanzioni, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 2.000,00 più i.v.a. di legge.

Quesito 10

Nulla da segnalare

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Quesito 11

L'U.I.U. staggita, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte, circa la difformità della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati rispetto allo stato attuale.

Quesito 12

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati presenta delle difformità da quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Per le modifiche riscontrate occorre la regolarizzazione urbanistica presso il comune di Fabbrica di Roma, in ragione di ciò non si è provveduto in questa fase alla necessaria variazione catastale.

Quesito 13

Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso il comune di Fabbrica di Roma, l'immobile:

- Foglio 12 P.lla 462 Sub. 2 che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso di abitazione;

e ricade in Zona Territoriale Omogenea B (Nucleo Urbano) del vigente Piano Regolatore Generale.

Quesito 14

Facendo riferimento all'allegato elaborato grafico con riportata la situazione attuale e quella catastale [All. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** – All. 9)], l'appartamento presenta le seguenti difformità:

– diversa rappresentazione di tramezzature interne ed errata toponomastica.

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti nell'appartamento senza preventiva comunicazione, relativamente alla demolizione di alcune tramezzature e realizzazione del ripostiglio. In sede di accesso agli atti del comune di Fabbrica di Roma non stata rinvenuta la richiesta di rilascio di agibilità poiché l'immobile risulta realizzato in epoca non recente.

Quesito 15

Fatti i dovuti accertamenti presso il comune di Fabbrica di Roma, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 16

Esaminati i titoli di provenienza, in base alle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del il comune di Fabbrica di Roma, dall'esame delle visure ipotecarie e di quelle catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 17

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari non risultano esservi spese di natura condominiale

I procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, compreso il pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

- TRASCRIZIONE del 18/01/1988 - Registro Particolare 779 Registro Generale 865 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 14753 del 22/12/1987. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

- TRASCRIZIONE del 18/01/1988 - Registro Particolare 780 Registro Generale 866 Pubblico ufficiale [redacted]
  Repertorio 14754 del 22/12/1987 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE del 17/11/1988 - Registro Particolare 10524 Registro Generale 13623 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO
  Repertorio 50/754 del 20/06/1988 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 05/05/1990 - Registro Particolare 625 Registro Generale 5786 Pubblico ufficiale [redacted]
  Repertorio 72406 del 11/04/1990 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1064 del 23/07/1991 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 1300 del 23/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 07/06/1990 - Registro Particolare 5604 Registro Generale 7259 Pubblico ufficiale [redacted]
  Repertorio 72920 del 18/05/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 03/07/1996 - Registro Particolare 8034 Registro Generale 9850 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 69578 del 18/06/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 3713 Registro Generale 4907 Pubblico ufficiale [redacted]

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Repertorio 368091 del 20/04/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 719 Registro Generale 4908 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 368092 del 20/04/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1254 del 17/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 26/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- TRASCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 6201 Registro Generale 8579 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 55358/22016 del 08/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 13/05/2009 - Registro Particolare 1602 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 55359/22017 del 08/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 9259 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 994 del 01/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 30/03/2021 - Registro Particolare 3887 Registro Generale 4818 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Repertorio 353 del 22/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito 18

Non si possono costituire lotti autonomi e separati, trattandosi di unica unità immobiliare abitativa non divisibile.

Quesito 19

L'immobile è pignorato per la piena proprietà. Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, non si possono costituire lotti autonomi e separati, trattandosi di unica unità immobiliare abitativa non divisibile.

Quesito 20

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato dalla Sig.ra [redacted]

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollo presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. [All. 10)]

In data 05/08/2021 sono stati acquisiti presso il comune Fabbrica di Roma il certificato Cumulativo Completo della Sig.ra [redacted] e Certificato di Irreperibilità più Certificato di morte del Sig. [redacted] [All. 11)]

I certificati attestano che:

[redacted]

residente in Fabbrica di Roma in Piazzale Galvaligi n. 20 (presso l'immobile pignorato) dal 20/04/2001 proveniente dal comune di Roma (RM);

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

[redacted]

1966 già residente nel comune di Fabbrica di Roma è stato cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza il 13/05/2019.

Risultano inoltre iscritti nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

[redacted]

Quesito 21

Come indicato al punto precedente, soltanto la Sig.ra [redacted] è residente presso l'immobile pignorato nel comune di Fabbrica di Roma Piazzale Galvagli n. 20.

L'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da l'esecutato.

Quesito 22

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollo presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. [All. 10)]

In data 05/08/2021 sono stati acquisiti presso il comune Fabbrica di Roma il certificato Cumulativo Completo della Sig.ra [redacted] e Certificato di Irreperibilità più Certificato di morte del [redacted] [All. 11)]

I certificati attestano che:

[redacted]

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

[redacted]

residente in Fabbrica di Roma in Piazzale Galvaligi n. 20 (presso l'immobile pignorato) dal 20/04/2001 proveniente dal comune di Roma (RM);

[redacted]

1966 già residente nel comune di Fabbrica di Roma è stato cancellato dal Registro della Popolazione per irreperibilità con decorrenza il 13/05/2019.

Risultano inoltre iscritti nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

[redacted]

Quesito 23

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Esaminati gli atti di provenienza, non si ha evidenza di gravami di Uso Civico a carico del bene pignorato.

Quesito 24

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie interna netta delle unità immobiliari considerate.

Rif. Val. dest.: RESIDENZIALE	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
Professionisti operanti sul posto	600,00	1000,00	800,00	netta
Agenzie immobiliari	700,00	900,00	800,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2020)	500,00	700,00	600,00	lorda/tram.
OMI (2° Sem. 2020)	700,00	1000,00	850,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: RESIDENZIALE			**762,50**	

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U. Conser e Manut	Edif. Conser e Manut	Dotazione Impiant.	Coeff. Globale
RESIDEN.	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,933

Determinazione del più probabile valore di stima.

Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
RESIDENZIALE	762,50	0,933	**711,41**

ABITAZIONE *(F. 12 P.LL 462 SUB.2)*

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4884851175669a8f00e62a18da55804d2

NECESSITA DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Valore unitario di 711,41 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 71,52

Il valore del bene sarà pari a:

mq 71,52 x € 711,41 = € 50.880,04

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale stimati in complessivi € 2.000,00. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione con Arrotondamento
Abitazione	50.880,04 €	2.000,00€	**49.000,00 €**

Quesito 25

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

fattori intrinsechi ed estrinsechi propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, l'ubicazione ed esposizione, le condizioni generali del fabbricato e delle parti condominiali in genere e l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo, agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione del valore è stata fatta utilizzando la superficie interna netta del bene da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro quadrato, determinato secondo le indicazioni sopra riportate.

Quesito 26

Le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, ed adottando una scala di merito che preveda i seguenti giudizi: scarse; insufficienti; sufficienti; buone; ottime, si può ragionevolmente affermare che siano valutabili in **buone.**

Quesito 27

Non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato. [All. 10)]

Quesiti dal 28 al 35

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizione impartite dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Piansano, lì 07/09/2021.

IL C.T.U.

[redacted]

Allegati:

1) Visure ipo-catastali;
2) Visure catastali;
3) Estratto di mappa catastale;
4) Planimetrie catastali;
5) Certificato di irreperibilità [redacted];
6) Certificato cumulativo completo della [redacted]
7) Documentazione fotografica;
8) Planimetrie degli immobili stato attuale;
9) Planimetrie catastali con sovrapposizione dello stato di fatto;
10) Verbale di accesso del 02-07-2021;
11) Certificazione Notarile;
12) Comunicazione Agenzia Entrate Viterbo su inesistenza contratti di locazione;
13) Atto [redacted] del 08-05-2009;
14) Atto [redacted] del 18-06-1996;
15) Atto [redacted] del 20-04-2001.

Firmato Da: SILVESTRI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488485175669a8f00e62a18da55804d2