

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare N° 98/2019

Promossa da

Siena NPL 2018 S.r.l. / xxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Custode: Dott. Stefano Tripanera

Rinvio udienza 16/04/2020

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221, con decreto del G.E. del 05/09/19 è stato nominato C.T.U. per redigere gli accertamenti di rito e la stima dei beni pignorati.

L'assunzione dell'incarico con la sottoscrizione del verbale è stato effettuato in cancelleria il giorno 26/09/2019.

BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE

Diritto di proprietà sull'intera quota dell'intero appartenenti per ½ ciascuno agli esecutati delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Orte (VT) in Via Calefati snc:

- immobile ad uso abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orte al foglio 27, particella 710, sub 59, categoria A/2, classe 1, vani 3, mq 58, R.C. Euro 185,92

- immobile ad uso posto auto scoperto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Orte al foglio 27 particella 710, sub 90, categoria C/6, classe 1, mq 16, R.C. Euro 15,70

RISPOSTA AI 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;

Sono state eseguite le dovute verifiche nella documentazione contenuta nel fascicolo ed è stata accertata la completezza delle certificazioni e dei dati riportati in esso.

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;

Sono state acquisite e riportate in allegato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati (All. nn. 1 e 2) e si è verificata la correttezza dei dati identificativi degli stessi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

E' stato ricercato ed acquisito il seguente titolo di provenienza con il quale gli esecutati in quote uguali fra loro acquistavano gli immobili oggetto del presente pignoramento:

- Come risulta dall'atto allegato (All. n. 3), i beni pignorati sono pervenuti dalla xxxxxxxx., sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx agli esecutati con atto del Notaio Casadei Laretta di Orte (VT) del 30/01/2008 rep. 26638/11364 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 01/02/2008 al n. 1768 di Reg. Gen. e n. 1249 di Reg. Part.

Precedentemente, sempre nel ventennio i beni hanno avuto questi ulteriori passaggi

- xxxxxxxxx., sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale: xxxxxxxxxxxx divenne proprietaria con atto di compravendita del 13/04/2007 ricevuto dal Notaio Casadei Laretta, in Orte (VT), numero 25785/10659 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 19/04/2007 ai numeri 7146/5019, da xxxxxxxxx a Responsabilità Limitata, sede in xxxxxxxxx codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxx a Responsabilità Limitata, sede in xxxxxxxxx codice fiscale: xxxxxxxxxxxx divenne proprietario per la quota di 1/1 della particella 229 del foglio 27 con atto di compravendita del 04/04/2005 ricevuto dal Notaio Casadei Laretta, in Orte (VT), numero xxxxxxxxxxx di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 11/04/2005 ai numeri xxxxxxxxxxx, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sede in xxxxxxxxx codice fiscale: xxxxxxxxxxxx; per la quota di 1/1 della particella 34 del foglio 27 con atto di compravendita del 03/04/2006 ricevuto dal Notaio Casadei Laretta, in Orte (VT), numero 24261/9693 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo in data 11/04/2006 ai numeri 6674/4229, da xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in Orte (VT) codice fiscale: xxxxxxxxx;

Atto di provenienza precedente al ventennio

E' stato ricercato ed acquisito il seguente titolo di provenienza ultaventennale che si riporta in allegato (All. n. 4) con il quale la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede zzzzzzzzzzzz acquistava l'area su cui sono stati edificati gli immobili pignorati:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in xxxxxxxxx codice fiscale: xxxxxxxxxxxx divenne proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà per avere acquistato il terreno dove è stato edificato l'immobile distinto all'epoca in catasto al foglio 27 Particelle 229 e 34 da xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., sede in xxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxx con atto di compravendita del 28/07/1994 ricevuto dal Notaio Lanzillo Paola in Valentano (VT), numero 6896 di repertorio,

-Trascrizione del 09/07/2019 – Reg. Part. 7491 Reg. Gen. 9792. Ufficiale Giudiziario del Tribunale Rep.605 del 06/05/2019 per Atto esecutivo Verbale di pignoramento Immobili a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. e contro xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxx,.

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 e riportato in allegato (All. n. 7) l'estratto di mappa catastale della particella 710 al foglio 27 del comune di Orte (VT) dove sono posti i beni pignorati e l'elaborato grafico per la dimostrazione dei subalterni che individua la relativa posizione degli immobili (All. n. 8).

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);

A seguito della mia richiesta del certificato di atto di matrimonio al comune di Orte, l'ufficio di Stato civile del comune, come risulta dalla nota allegata (All.n. 9) mi comunicava con pec del 18/02/2020 che il sig. xxxxxxxxxxxxxx e la signora xxxxxxxxxxxxxx sono cittadini romeni che hanno contratto matrimonio in Romania, e che il loro atto di matrimonio non è trascritto presso il Comune di Orte e non se ne può rilasciare certificazione.

Gli unici certificati che è stato possibile ottenere, e che si riportano in allegato (All. n. 10) sono i certificati di stato di famiglia e residenza dove si evince che i due esecutati sono residenti all'indirizzo dell'appartamento oggetto del presente pignoramento..

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;

Operazioni di sopralluogo

Successivamente al primo tentativo di accesso del 21/10/2019 andato deserto (vedi verbale riportato sull'All. n. 11), il giorno 15/11/2019 unitamente al custode che ne ha curato la convocazione, come risulta dal verbale allegato (All. n. 12) è stato possibile eseguire il sopralluogo per prendere visione dei beni; durante la visita, alla quale è intervenuta la signora xxxxxxxxxxxxxx (occupante dell'abitazione), sono state ispezionate le unità immobiliari pignorate e sono state eseguite le operazioni di rilievo e ripresa di istantanee fotografiche.

DATI CATASTALI

Come risulta dalle visure catastali allegate (All. nn. 1 e 2) i dati catastali sono i seguenti:

Diritto di proprietà sull'intera quota dell'intero appartenente per ½ ciascuno agli esecutati di:

- immobile ad uso abitazione al piano secondo, distinto al Catasto Urbano del Comune di Orte (VT) al foglio 27, particella 710 sub 59, cat. A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 185,92

- immobile ad uso posto auto scoperto al piano terra, distinto al Catasto Urbano del Comune di Orte (VT) al foglio 27 particella 710 sub 90, cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 16, R.C. € 15,70

Confini:

- L'appartamento confina con vano scala, col sub 58 e distacchi per due lati.

- Il Posto auto esterno confina con altri posti auto sub 89 e sub 91 e su un lato con area di manovra condominiale identificata come B.C.N.C. sub 1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di due unità immobiliari (un appartamento ed un posto auto scoperto) facenti parte di un edificio disposto su cinque livelli suddiviso in quattro corpi scala costruito con strutture in cemento armato da circa 15 anni dotato di area pertinenziale di cui si riporta in allegato l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni (All. n. 8). L'immobile è posto ad Orte in Via dei Battellieri n. 2/A (traversa di Via Calefati) nel quartiere di Petignano; l'area risulta essere in zona di espansione urbana.

. Appartamento (F. 10, Plla 268 sub 21)

L'appartamento è posto al secondo piano del fabbricato denominato palazzina 1 servito da ascensore ed è composto da una zona giorno con angolo cottura (25.57 mq ca.) e da una zona notte suddivisa in piccolo disimpegno (1.20 mq ca.) in una camera (14.50 mq) e in un bagno (4.95 mq ca.) dotato di terrazzino (4.18 mq ca.).

La superficie complessiva risulta essere di 46.22 mq di superficie residenziale e 4.18 mq di superficie non residenziale.

Le finiture sono di medio livello e si presentano in discreto stato di conservazione.

I pavimenti interni sono in monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato dotati di vetro camera e tapparelle in pvc, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino di ingresso è di tipo blindato. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posizionata nel bagno.

Attualmente l'impianto citofonico dell'appartamento non permette l'apertura del cancello di ingresso condominiale.

Tutti i vani risultano finestrati e la loro altezza risulta essere di 2.70 m.

Si riporta in allegato la planimetria catastale (All. n. 13), il rilievo eseguito (All. n. 15) e alcune fotografie dell'immobile (All. n. 16).

Posto auto esterno (F. 27 p.lla 710 sub 90)

Il posto auto esterno è collocato nell'area asfaltata pertinenziale esterna comune a tutto l'edificio ed è posto nelle vicinanze del cancello di ingresso carrabile; esso ha una superficie di circa 16 mq ca.

Si riporta in allegato la planimetria catastale (All. n. 14) e alcune fotografie dell'immobile (All. n. 16).

Quote condominiali

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio denominato AZALEA in Via dei Battellieri, 2° per quanto riguarda l'abitazione che ha una quota di 46.745 millesimi; il condominio in oggetto è compreso nel Supercondominio denominato "IL GIARDINO" per quanto riguarda il piazzale esterno comune a più corpi scala ed interessa sia l'abitazione per una quota di 11.489 millesimi che il posto auto scoperto per una quota di 0.27 millesimi

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;

Le descrizioni attuali dei beni risultano conformi a quelle contenute nel pignoramento ed individuano correttamente gli immobili, ad eccezione della indicazione toponomastica riportata sulla visura catastale che indica Via Calefati anziché via Battellieri 2/A. Quest'ultima risulta essere una traversa della prima.

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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

-La descrizione dei beni corrisponde a quella contenuta nel titolo desumibile dalle planimetrie catastali ed allo stato di fatto.

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;

Gli immobili pignorati non risultano derivare da altri di maggiore consistenza.

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;

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto e non occorre procedere alla loro variazione.

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

Gli immobili hanno la destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

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 corrispondersi in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 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;

Il fabbricato è stato edificato in forza del Permesso di costruire n. 18/04 prot. 3857 del 15/04/04, il cui estratto si allega alla presente (All. n. 17) ed è posto sul Lotto B1 del Piano di Lottizzazione posto in Loc. Campo Tonno.

Successivamente, come risulta da quanto citato sull'atto di provenienza, sono state presentate due

varianti autorizzate con Permesso di costruire n. 33/06 prot. 3045 del 21/03/2006, il cui estratto si allega alla presente (All. n. 18) e con Permesso di costruire n. 48/06 prot. 5990 del 06/06/2006. Quest'ultimo, unitamente al certificato di agibilità sempre citato sull'atto di provenienza rilasciato in data 26/09/2006 prot. n. 9034, nonostante sia stato annotato sul registro comunale (vedi All. 19), non sono stati ritrovati nei faldoni conservati negli archivi comunali come risulta dall'attestazione ricevuta dall'ufficio tecnico comunale allegata (All. n. 20).

Pertanto il sottoscritto non è in grado di attestare la conformità dell'appartamento all'ultima autorizzazione edilizia. Ho potuto comunque rilevare che rispetto agli elaborati progettuali delle precedenti autorizzazioni la sagoma del fabbricato nella parte circostante all'appartamento pignorato risulta conforme mentre l'unità immobiliare è stata modificata in quanto in luogo di un appartamento di consistenza maggiore ne sono stati ricavati due di consistenza minore come risulta dall'elaborato planimetrico catastale per la dimostrazione dei subalterni (All. n. 8).

Tale modificazione, se come è ragionevole supporre è presente sull'ultima variante non ritrovata, risulterebbe conforme alle norme tecniche di PRG. e quindi non avrebbe avuto motivo ostativo alla sua approvazione.

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;

Dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale in data 05/02/2020 con prot. n. 2511 del 06/02/2020 (All. n. 21) risulta che sull'area dove sono posti i beni non sussistono usi civici o livelli demaniali.

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;

Quote condominiali

-A seguito della richiesta inoltrata alla Gestione Condominiale "Ariete Amministrazioni Sas" di Orte, l'amministratore di condominio, come risulta dalla documentazione allegata ricevuta per mail in data 13/02/2020 e 25/02/2020 (All. n. 22) mi ha comunicato che le unità immobiliari di proprietà dei sig.ri xxxxxx – xxxxx distinte in catasto al Foglio 27 Part. 710 Sub. 59 e Sub 90 fanno parte del Condominio denominato AZALEA in Via dei Battellieri, 2A con C.F. 90081660566 per una quota di 46.745 millesimi riguardante l'appartamento ; il condominio in oggetto è compreso nel Supercondominio denominato "IL GIARDINO" con C.F. 90081650567 di cui le unità immobiliari pignorate hanno una quota di 11.489 millesimi per quanto riguarda l'appartamento e di 0.27

millesimi per quanto riguarda il posto auto scoperto.

Decreto ingiuntivo del 12/01/2017

-L'amministratore mi ha inoltre comunicato che nei confronti degli esecutati è pendente un decreto di ingiunzione di pagamento del Tribunale di Viterbo del 12/01/2017 per € 1.280,36 oltre spese e competenze legali liquidate in € 376,00 e interessimaturati per il mancato pagamento delle rate relative all'esercizio 01/04/2015-31/03/2016 e l'esercizio 01/04/2016-31/03/2017.

Spese fisse di gestione preventivate

-Le spese preventivate per l'esercizio 2019/2020 ammontano ad € 269,63 per il condominio Azalea e di € 95,29 per il Supercondominio Il Giardino.

Rate non pagate dei due anni anteriori

-Complessivamente per entrambi i condomini le spese condominiali per l'esercizio 2017/2018 ammontano ad € 389,14 e per l'esercizio 2018/2019 ad € 300,69

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;

In considerazione della natura dei beni, si ritiene che sia più vantaggioso procedere alla formazione di un unico lotto comprendente l'appartamento ed il posto auto scoperto.

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)

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota appartenente per ½ ciascuno agli esecutati e non è possibile la loro divisione in natura.

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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è risultato, come indicato sulla comunicazione ricevuta allegata (All. n. 23), che non esistono contratti di locazione registrati.

Gli immobili risultano attualmente abitati dalla signora xxxxxxxxxxxxxxx ed i suoi familiari senza titolo opportunamente registrato né trascritto.

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;

I beni risultano abitati da soggetti estranei al procedimento senza titolo.

Il valore locativo ammonta ad euro 250,00/mensili.

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)

Non ricorre il caso.

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;

Non risultano vincoli, ad eccezione di quelli indicati sull'atto di provenienza in merito all'accettazione delle clausole e condizioni contenute nella convenzione stipulata in data 13/03/83 rep.392 registrata a Viterbo il 01/03/83 al n. 1942 mod. I col Comune di Orte per l'edificazione del terreno, ratificata dal Segretario Comunale in data 12/05/83 rep. 455 registrato a Viterbo il 16/05/83 al n. 4138 per le quali gli esecutati si sono obbligati a subentrare per se e i suoi aventi causa in luogo della società venditrice in tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla stessa.

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq utile commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di quelli noti e riscontrati in loco e opportunamente adattati allo scopo.

La superficie commerciale viene individuata moltiplicando le varie superfici omogenee dell'immobile per un coefficiente variabile a seconda che trattasi di superfici aperte o coperte, della destinazione d'uso e della conservazione.

Tenuto conto che per gli immobili analoghi posti nel comune di Orte:

- i prezzi degli appartamenti in normali condizioni indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio variano da € 900,00 a € 1.300,00/mq lordo per appartamenti in normali condizioni e da € 1.200,00 a € 1.500,00/mq lordo per appartamenti in ottimo stato di conservazione e da € 600,00 a 800,00/mq lordo per box. Non compaiono prezzi di riferimento per posti auto scoperti.
- i prezzi degli appartamenti indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo variano da € 1.200,00 a 1.300,00/mq e € 450,00/mq per box. Non compaiono prezzi di riferimento per posti auto scoperti.

Tenuto conto anche dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite in loco presso le agenzie immobiliari e dei prezzi di vendita riscontrati in rete e sul sito astegiudiziarie.it.

Tenuto altresì conto:

- della attuale situazione attuale del mercato immobiliare che dopo anni di decremento denota tendenzialmente uno stagnamento dei prezzi;
- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di tutto quanto rilevato e sopra evidenziato;

Si ritiene opportuno applicare un prezzo di applicazione sulla superficie commerciale dei singoli beni di:

- euro 1.250,00/mq per l'appartamento,
- euro 200,00/mq per il posto auto scoperto.

La superficie commerciale come già detto, viene determinata moltiplicando le varie superfici non residenziali per un coefficiente variabile che tiene conto di vari fattori quali che la superficie sia aperta o coperta, della destinazione e della conservazione.

LOTTO N. 1

Intera proprietà dell'appartamento sito nel comune di Orte in Via Battellieri 2A distinto in catasto al F. 27 P.lla 710 sub 59 con posto auto scoperto distinto in catasto al F. 27 P.lla 710 sub 90.

Considerato che la consistenza dell'appartamento (intesa come superficie utile al netto dei tramezzi) è di ca. 46.22 mq di Sup. residenziale e di 4.18 mq di Sup. non residenziale, si deriva che la superficie commerciale (S.C.) dell'immobile, fatti i dovuti ragguagli è pari a:

S.C.: $46.22 + (0.6 \times 4.18) = \text{mq } 48.73$.

Prezzo di applicazione: 1.250,00 €/mq

si determina un valore di = € 1.250,00 x 48.73 = Euro 60.912,50

- *intera proprietà del posto auto scoperto*

La consistenza del posto auto scoperto è di ca. 16 mq

Prezzo di applicazione: 200,00 €/mq

si determina un valore di = € 200,00 x 16 = Euro 3.200,00

TOTALE Euro 64.112,50

Che arrotondato in cifra tonda è pari a euro 64.100,00 (sessantaquattromilacento/00)

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;

Considerato il piccolo taglio dell'appartamento e il conseguente prezzo si ritiene che l'immobile abbia discrete prospettive di collocamento sul mercato nel breve termine.

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;

I beni non risultano gravati da contratti di locazione.

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 comunue entro il termine 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 precedenti ed intervenuti, il 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;

La presente consulenza viene inviata agli esecutati per le osservazioni tramite posta raccomandata nei termini previsti, come risulta dalle ricevute postali allegate (All. n. 24).

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 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) 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. 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;

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazioni risultanti dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

- Allegato n° 1: Visura storica catastala Appartamento F. 27 P.IIa 710 sub 59
- Allegato n° 2: Visura storica catastale Posto auto scoperto F. 27 P.IIa 710 sub 90
- Allegato n° 3: Atto di provenienza immobili
- Allegato n° 4: Atto di provenienza ultraventennale
- Allegato n° 5: Visura storica catasto terreni F. 27 P.IIa 710
- Allegato n° 6: Visura immobili Conservatoria RR.II
- Allegato n° 7: Estratto di mappa F. 10 P.IIa 710
- Allegato n° 8: Elaborato planimetrico per dimostrazione dei subalterni
- Allegato n° 9: Comunicazione Ufficio Stato civile Orte
- Allegato n° 10: Certificato stato di Famiglia e residenza eseguiti
- Allegato n° 11: 1° verbale di sopralluogo del 21/10/2019
- Allegato n° 12: 2° verbale di sopralluogo del 15/11/2019
- Allegato n° 13: Planimetria Catastale appartamento NCEU F. 27 P.IIa 710 sub 59
- Allegato n° 14: Planimetria Catastale Posto auto scoperto NCEU F. 27 P.IIa 710 sub 90
- Allegato n° 15: Rilievo dello stato di fatto appartamento
- Allegato n° 16: Elaborato fotografico immobili
- Allegato n° 17: Estratto Copia P.C. n. 18/04
- Allegato n° 18: Estratto Copia P.C. n. 33/06
- Allegato n° 19: Estratto Registro Comunale
- Allegato n° 20: Comunicazione Ufficio Tecnico Comunale
- Allegato n° 21: Certificato Usi civici e demaniali
- Allegato n° 22: Documentazione Condominiale
- Allegato n° 23: Comunicazione Agenzia delle Entrate inesistenza contratti locazione
- Allegato n° 24: Copia attestazione invio raccomandate agli eseguiti