Ing.Raffaele Pellegrino
Via E.Morelli,6
01033 Civita Castellana (VT)
Tel. 0761-516197
Ing.raffaele.pellegrino@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni

Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 111/2019

. PARTE CREDITRICE:

DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA

DI UNICREDIT S.P.A.

contro

Parte debitrice: _____

Custode : Dott.Sandro Brunetti

Consulenza tecnica d'ufficio per
l'udienza del 09/04/2020

Premesso:

che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni

Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n.119/2019 promossa da

DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

- che il G.E. in data 26/09/2019 ha nominato il sottoscritto ing.Raffaele Pellegrino con studio tecnico in Civita Castellana, Via E. Morelli, 6, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini , il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa risulta completa e copre il ventennio.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente l'immobile.

Esso risulta distinto catastalmente come segue:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vallerano (VT) al Foglio 3 P.IIa 311, sub.5, categoria A/2 , classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq ,rendita 537,12 Euro.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vallerano (VT) al Foglio 3 P.IIa 311, sub.5, categoria A/2 , classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq ,rendita 537,12 Euro.

Indirizzo: Piazza della Repubblica,11 piano 3°.

L'immobile è di proprietà

_____e_____

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà degli esecutati, _____, dal 2007 quando, con atto di compravendita a rogito Notaio Furio Giardino del 25 settembre 2007, repertorio n.98506, trascritto alla Conservatoria di Viterbo il 01- ottobre 2007 al n.19047 di Registro Generale ed al n.13411 di registro particolare , lo acquistarono dalla Sig.ra _____.

Oltre il ventennio

Alla Sig.ra _____ detto immobile era pervenuto tramite atto di acquisto a rogito del notaio Giuseppe Ottolenghi di Vignanello del 25/02/1971 rep n.846, trascritto a Viterbo il 20 marzo 1971 al n. 2169 di Registro particolare.

Frazionamenti e variazioni catastali

- Inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 con il seguente identificativo catastale:

Comune di Vallerano, Foglio 3 particella 311, sub.5,cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Rendita L.962;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 da cui si ha la seguente identificazione catastale:
Comune di Vallerano,Foglio 3, particella 311, sub. 5,cat A/2, classe 2 ,consistenza 6,5 vani, Rendita L. 1.040.000 (€ 537,12);

-Variazione catastale del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie:

Comune di Vallerano, Foglio 3, particella 311, sub. 5, cat A/2, classe 2 , consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 138 mq ,Rendita Euro 537,12.

-Variazione catastale del 10/03/2016: Variazione toponomastica ed attuale visura:

Comune di Vallerano, Foglio 3, particella 311, sub. 5, cat A/2, classe 2 , consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 138 mq ,Rendita Euro 537,12. (Piazza della Repubblica,6 Terzo piano)

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 4

Dalla visura del servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo in atti l'immobile oggetto del pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

- 1 TRASCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 13411 Registro Generale 19047 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 98506/16468 del 25/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2 ISCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 3511 Registro Generale 19048
Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 98507/16469 del 25/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3 TRASCRIZIONE del 13/06/2019 - Registro Particolare 6308 Registro Generale 8234
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 603 del 06/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa del bene pignorato oltre alla planimetria catastale del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 6

È stato acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vallerano il certificato di residenza (che si allega) tuttavia l'ufficiale di anagrafe ha riferito che la residenza è in fase di cancellazione.

Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato l'accesso presso gli immobili procede con la descrizione dello stato dei luoghi.

Dati catastali

Comune di Vallerano (VT) al Foglio 3 P.IIa 311, sub.5, zona 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 138 mq, rendita 537,12 Euro.

Indirizzo: Piazza della Repubblica, 11 piano 3°.

Descrizione degli immobili:

Trattasi di un appartamento sito al terzo piano senza ascensore composto da :

- Soggiorno di mq 31,94 circa
- Cucina di mq 9,60 circa
- Corridoio di mq 9,47 circa
- Camera matrimoniale di mq 19,92 circa
- Cameretta di mq 16,90 circa
- Ripostiglio di mq 10,15 circa
- Bagno di mq 5,93 circa

Tutti questi ambienti hanno un'altezza utile di m 2,75 circa, solo la sala ha un'altezza di 3.10 mt.

L'ingresso all'appartamento è posto al secondo piano ove è posto il portoncino di entrata e poi fatte due rampe di scale si entra nel corridoio e quindi in tutto l'appartamento. La superficie netta dell'appartamento è di mq 103,91 circa. Esternamente troviamo due balconi della superficie di mq 3,00 e mq 4,22 circa; annesso all'appartamento vi è un sottotetto di mq 113,63 circa al quale si accede con una scala interna. Questo sottotetto ha un'altezza al colmo di mt 2.20 ed è usufruibile limitatamente.

Esso fa parte di una palazzina sita nel centro storico di Vallerano, edificata da oltre tre secoli, si presenta in cattivo stato di conservazione. Circa due anni fa a causa di perdita d'acqua per circa 20 gg., dal bagno del secondo piano (non oggetto di perizia) si è rovinato tutto il vano scala ed il piano primo. Poichè gli impalcati sono in legno, con l'acqua stagnante, si sono marciti e così i pianerottoli sono stati puntellati (lo sono tuttora). La copertura della scala di ingresso della palazzina era in pericolo di crollo ed i VV.FF hanno ordinato la demolizione. Essa è stata eseguita da un'impresa locale (peraltro non è stata pagata per cui rimane un debito di € 1800 da ripartire tra tre appartamenti. La copertura crollata è stata sostituita da una lamiera ondulata zincata provvisoria. Al momento non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e consolidamento.

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il fabbricato è intonacato ma non tinteggiato. Internamente l'appartamento è tinteggiato, tranne la sala rivestita con carta da parato. Il bagno è maiolicato e la cucina è parte maiolicata e parte tinteggiata. Il pavimento dell'ingresso, la cucina ed il soggiorno sono in gres, mentre nelle camere e nel corridoio troviamo la ceramica monocottura, il ripostiglio è senza pavimento, sono state notate solo tavole in legno.

Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato di modesta fattura, tranne la porta della cucina che è nuova. Le finestre sono in legno, tranne quella della camera, del ripostiglio e quella che porta al terrazzino Ovest che sono state rifatte in alluminio. Le persiane sono anch'esse in legno.

In generale gli infissi sono assai vetusti ed a stento si riescono ad aprire.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, del gas, manca l'impianto di riscaldamento, telefonico e citofonico.

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso l'immobile internamente si trova in un cattivo stato di manutenzione.

Si rilevano pavimenti disconnessi, nel ripostiglio manca del tutto. Essi sono diversi tra camera e camera: l'ingresso e la cucina hanno pavimenti più recenti ma comunque non pregiati.

Durante il sopralluogo è emerso che l'appartamento è stracolmo di pacchi, scatole varie di cartone, imballaggi ammucchiati nelle varie stanze.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale consentendo l'individuazione del bene.

Quesito n. 9 - Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Confrontando i dati catastali che identificano l'immobile nel titolo di provenienza, l'atto di compravendita del Notaio Furio Giardino del 25/092007, con i dati catastali attuali si può affermare che questi coincidono. La planimetria catastale dell'appartamento in atti presenta delle leggere difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

- La cucina indicata nella planimetria catastale è stata ristretta per far spazio al vano scala che da accesso al sottotetto. Inoltre è stata scambiata la destinazione tra il ripostiglio ed il bagno.
- La posizione delle porte delle attuali camere nello stato dei luoghi è leggermente diversa rispetto alla planimetria catastale, inoltre nella planimetria catastale non è riportato il balcone che affaccia sulla piazza e vi sono piccole differenze di posizione delle aperture. Infine nella scheda non è assolutamente riportato il sottotetto.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale dell'immobile non include porzioni comuni o non pignorate però include porzioni aliene in quanto il locale sottotetto non è indicato nella planimetria catastale.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Risposta al quesito n. 11

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 12

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme rispetto allo stato dei luoghi ma non è possibile procedere con la sua correzione in quanto sono necessari titoli abilitativi.

Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile oggetto di pignoramento ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona A1 centro storico, ed ha destinazione residenziale.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 14

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vallerano non sono state trovate concessioni edilizie o eventuali pratiche relative all'immobile oggetto di pignoramento, né il certificato di agibilità, comunque si fa presente che l'immobile è stato costruito prima del 1967 . Nell'atto di compravendita viene dichiarato dal venditore che *"i lavori di costruzione di quanto venduto sono*

iniziati anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite sulla stessa opere abusive rientranti nella previsione sanzionatoria delle citate disposizioni.”

Confrontando però la planimetria catastale in atti risalente al 1939, con lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità , ma dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vallerano non sono state trovate autorizzazioni edilizie successive a tale data.

Pertanto tali difformità devono essere sanate.

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

Risposta al quesito n. 15

Dalle ricerche effettuate non risultano istanze di condono presentate.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, consistenti in varianti prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni, possono essere sanate con una SCIA in sanatoria ed una successiva variazione catastale.

Il costo per la regolarizzazione è pari ad Euro 2.200,00 che comprendono le spese tecniche per la SCIA e la variazione catastale, la sanzione, i bolli e gli oneri di legge.

Quesito n. 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 di suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

Il bene pignorato non è soggetto a censo , livello o uso civico.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 17

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito n. 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 allegli in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 18

Il bene oggetto del pignoramento è un'unica unità immobiliare vendibile in un unico lotto.

Quesito n. 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

L'immobile è pignorato per intero essendo stato pignorato:

- A _____
- A _____

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

Risposta al quesito n. 20

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero,era chiuso ed è stato forzatamente aperto previa l'autorizzazione del giudice.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 21

L'immobile pignorato è libero e si presenta in stato di abbandono.

Quesito n. 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 e 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).

Risposta al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 23

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale. Non sono presenti usi civici.

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

Risposta al quesito n. 24

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq , la superficie dei vani accessori non comunicanti viene computata nella misura del 25%.

Metodo DPR 138/98 allegato C

Dal rilievo effettuato risulta:

- Superficie dell'appartamento:	mq	103,91
- Superficie balcone1: mq 4,22 x 30%=	mq	1,26
- Superficie balcone2: mq 3,00 x 30%=	mq	0,90
- Superficie sottotetto: mq 113,63 x 10%=	mq	11,36
- Totale superficie commerciale:	mq	117,43
che si arrotonda a	mq	117

comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto :

- Dei prezzi per le abitazioni civili indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, di quelli dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso l'agenzia immobiliare Mediacasa di Vallerano, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e del suo stato di conservazione, si ritiene congruo applicare un prezzo pari a 200,00 Euro/mq
- da cui si ha:
- Superficie totale commerciale 117 mq x 200,00 Euro/mq = 23.400,00 Euro

Dal valore stimato vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che sono pari ad Euro 2.200,00 e spese di manutenzione non pagate per € 600,00.

Inoltre poiché la scala condominiale è attualmente puntellata e coperta con una lamiera provvisoria, occorre eseguire i necessari lavori di consolidamento al fine di ripristinare la piena agibilità della palazzina. E' evidente che il costo di detti lavori graverà per una cospicua quota, anche all'appartamento oggetto di perizia. In conclusione facendo una previsione di massima di una spesa per il consolidamento delle parti condominiali di € 11.000,00 (euro undicimila/00) La quota per l'appartamento al 3° piano è di € 4.000,00, da tener conto nella valutazione del valore dell'immobile.

Pertanto il valore dell'immobile è pari ad

Euro	23.400,00
	-2.200,00
	- 600,00
	- 4.000,00
<hr/>	
	16.600,00 (diconsi sedicimilaseicento/00 euro)

Quesito n. 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 astegiudiziare.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

Risposta al quesito n. 25

Conformemente a quanto riportato nella risposta al quesito n.24, il criterio di stima è stato quello per comparazione di altri beni simili nella zona, consultando l'agenzia immobiliare del paese, un paio di

professionisti locali, nonché l'Ufficio tecnico del comune di Vallerano.

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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista il cattivo stato di manutenzione e conservazione la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, questo ha una difficile collocazione sul mercato soprattutto in considerazione del fatto che occorre un notevole investimento per la necessaria ristrutturazione ed il consolidamento strutturale sia per la parte interna che per la parte condominiale.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 27

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome della parte debitrice.

Quesito n. 28 - Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e 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 completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

Quesito n. 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, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 30 - Depositi almeno 10 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

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 31

Il sottoscritto CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 09/04/2020.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 32

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato 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).

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 33

Il sottoscritto CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento.

Risposta al quesito n. 34

Il sottoscritto CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale.

Quesito n. 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 e iscrizioni)**
- f) Copia atto di provenienza**
- g) Quadro sinottico in triplice copia**
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Perizia Privacy
- All. 2 Pianta dell'immobile
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Quadro sinottico
- All. 5 Visura storica
- All. 6 Relazione notarile
- All. 7 Ispezione ipotecaria
- All. 8 Elenco sintetico delle formalità
- All. 9 Immagine fa google maps
- All. 10 Richiesta Agenzia delle Entrate
- All. 11 Risposta Agenzia delle Entrate
- All. 12 Atto di provenienza
- All. 13 Autorizzazione entrata forzosa
- All. 14 CDR
- All. 15 CDR
- All. 16 Foto esterne appartamento
- All. 17 Foto sottotetto
- All. 18 Foto interne appartamento
- All. 19 Foto Interne vano scala
- All. 20 Verbale 1° sopralluogo
- All. 21 Verbale 2° sopralluogo

Civita Castellana, lì 28.01.2020