

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 72/2018

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Antonino Geraci**

**C.T.U.
Geom. Giuseppe Cittardi**

**CUSTODE
Dott. Luca Benedetti**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

Amissima Assicurazioni S.p.a.

contro

XXXXXX

Immobile ubicato in Faleria (VT)

Gennaio 2019



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA 3

RISPOSTE AI QUESITI 6

ELENCO ALLEGATI 25



Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Cittardi residente in Soriano nel Cimino (VT) in via Contrada Fornacchia n. 104/C iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Viterbo al n. 1369 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Viterbo, in data 15/05/2018 è stato nominato con provvedimento del G.E. CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito in data 07/06/2018 sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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 aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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; 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;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 astegiodiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;
- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;
- 29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione 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)

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a dieci giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 31/01/2019.

In data 05/07/2018 alle ore 17.00 il C.T.U. si è recato in Faleria (VT) in via Roma n. 112. Alle ore 17.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, del sig. xxxxxx (parte esecutata) e del dott. Luca Benedetti (Custode Giudiziario), dell' Avv. Anna Guerrini (collaboratore del Custode) e dell' Avv. xxxxxx (difensore dell'esecutato). (verbale allegato)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica, organizzandola rispondendo ai quesiti posti nel provvedimento di nomina del G.E. precedentemente elencati così come richiesto all'art. 28 del suddetto provvedimento di nomina.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Quesito n. 1

Verifica degli atti depositati

E' stata accuratamente verificata la completezza della documentazione presente in atti di cui risultano depositati:

- Atto di Pignoramento
- Certificato delle iscrizioni e trascrizioni dell'immobile pignorato
- Estratto di Mappa Catastale
- Visura Catastale Storica
- Ricevute delle varie notifiche relative ai vari momenti della procedura stessa
- Istanza di vendita

2. Quesito n. 2

Verifica degli atti depositati

Sono stati estratti dall'Ufficio del Catasto Visure aggiornate, Planimetria Catastale presente negli archivi del Catasto, Estratto di mappa Catastale i quali consentono di individuare inequivocabilmente l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

3. Quesito n. 3

In Atti è presente Certificato Ipotecario ove sono presenti i passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel periodo anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento ovvero:



Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	19110/8827
Data	22/07/2005	Codice fiscale	TDS FRC 55B13 H501 M
Notaio	TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO		
Sede	VETRALLA (VT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	D475 - FALERIA	(VT)					
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	14	Particella	539	Subalterno	9

Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di VITERBO

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15028

Registro particolare n. 9697

Presentazione n. 24 del 03/08/2005

Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7,5 vani
Indirizzo	VIA ROMA	N. civico	112

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Nato il	a		
Sesso	Codice fiscale		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-	
Cognome			Nome
Nata il	a	(VT)	
Sesso	Codice fiscale		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE

4. Quesito n. 4

Sulla base dei documenti depositati si elencano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Direzione Provinciale di VITERBO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 3153

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 13 del 09/03/2017

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 645,00		
Imposta ipotecaria	€ 551,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 645,00 (Seicentoquarantacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2922

Protocollo di richiesta VT 12787/1 del 2017

Il Conservatore

Conservatore SIMONETTI SIMONETTA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	27/02/2017	Numero di repertorio	448
Autorità emittente	TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO	Codice fiscale	80021910569
Sede	VITERBO (VT)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale € 27.561,07	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese -	Totale € 27.561,07	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata -		

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Direzione Provinciale di VITERBO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 3153

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 13

del 09/03/2017

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D475 - FALERIA (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo FALERIA, VIA ROMA

Particella 539

Subalterno 9

Consistenza 7,5 vani

N. civico 112

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D475 - FALERIA (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 14

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Particella 539

Subalterno 6

Consistenza 3,5 vani

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Cognome I

Nome

Sesso Nato il a)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- Relativamente all'unità negoziale n. 2

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

Direzione Provinciale di VITERBO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di iscrizione

Registro generale n. 3153

Registro particolare n. 417

Presentazione n. 13 del 09/03/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE SU DECRETO INGIUNTIVO N. 266/2017 DEL 27 /02/2017 EMESSO DA TRIBUNALE DI VITERBO (REP. 448/2017) CHE INGIUNGE A IL PAGAMENTO SENZA DILAZIONE EX ART. 642 C.P.C. DI E 27.561,07 OLTRE INTERESSI LEGALI EX ART. 1284 IV C. C.C. E SPESE LIQUIDATE.

Direzione Provinciale di VITERBO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Registro generale n. 3825

Registro particolare n. 2834

Presentazione n. 9 del 26/03/2018

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 3540

Protocollo di richiesta VT 15290/1 del 2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	15/03/2018	Numero di repertorio	360
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO	Codice fiscale	80012330561
Sede	VITERBO (VT)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AMISSIMA ASSICURAZIONI
Indirizzo VIALE CERTOSA MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Direzione Provinciale di VITERBO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Nota di trascrizione

Registro generale n. 3825
Registro particolare n. 2834

Presentazione n. 9 del 26/03/2018

Immobile n. 1					
Comune	D475 - FALERIA (VT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 14	Particella	539	Subalterno	9
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7,5 vani		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE		
Denominazione o ragione sociale		AMISSIMA ASSICURAZIONI S.P.A.		
Sede		MILANO (MI)		
Codice fiscale		01677750158		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO		
Cognome			Nome	
Nato il				
Sesso				
Codice fiscale				
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/1			

5. QUESITO n. 5

Sono state acquisite tutte le mappe catastali e copie degli elaborati progettuali (presso Ufficio Tecnico Comunale) atte ad identificare correttamente il bene pignorato. Tali elaborati sono allegati alla presente relazione peritale.

6. QUESITO n. 6

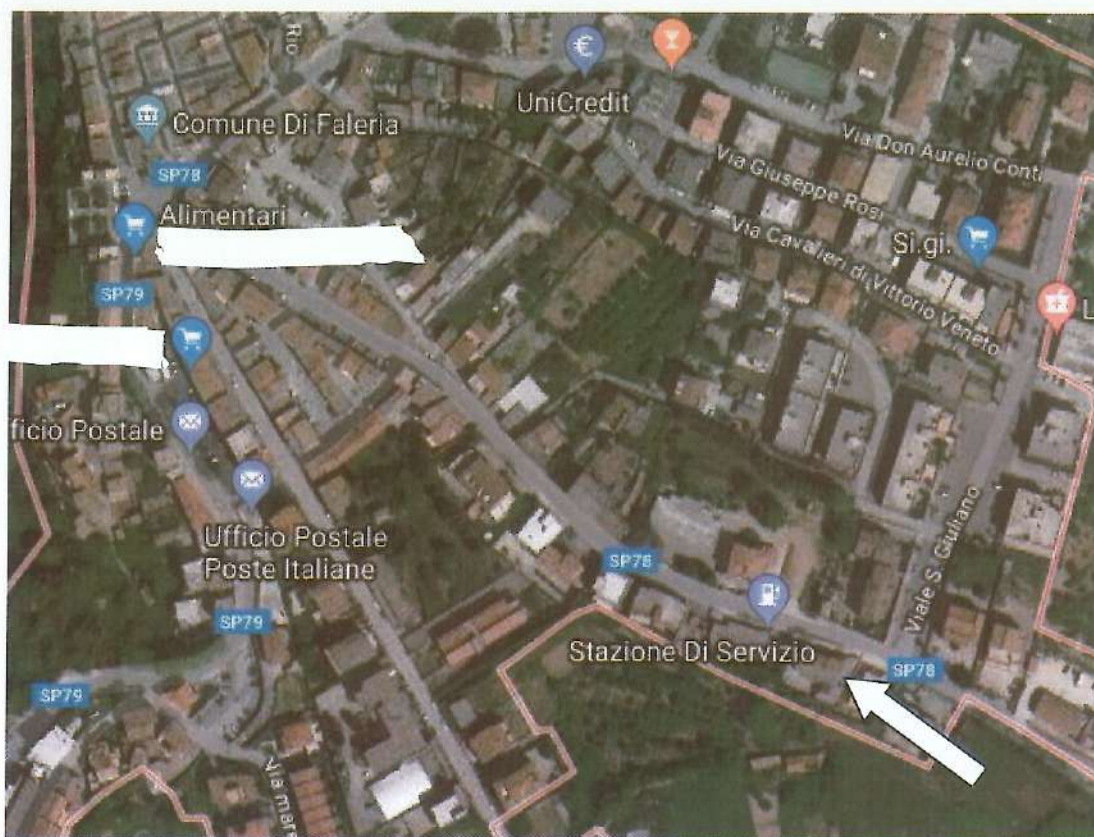
Si è potuto acquisire il Certificato di Residenza dell'esecutato, e il certificato di stato libero in quanto l'esecutato risulta celibe (vedere allegati)

7. QUESITO n. 7

Descrizione dell'immobile

7.1 – Descrizione generale

L'unità immobiliare esecutata si trova nel comune di Faleria (VT) in via Roma n. 112, Scala unica, piano secondo, interno n. 3, identificato al Catasto Urbano al Foglio 14 Part.lla 539 Sub 9, a circa 350 ml dalla piazza principale del paese; la zona è urbanizzata e presenta vie di comunicazione completamente asfaltate; inoltre, vista la vicinanza al centro del paese risultano facilmente accessibili tutte le attività presenti nella comunità (Uffici comunali, Bar, negozi, banche e Poste).



7.2 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da una palazzina costruita verso la fine degli anni '80, e si sviluppa su tre livelli fuori terra e lateralmente vi è un locale adibito ad autorimessa non di proprietà dell'esecutato, quindi non collegato all'appartamento in oggetto che quindi non ne dispone. Al piano terra sono ubicati un magazzino, un'autorimessa (di cui sopra) ed un'appartamento. Al piano primo abbiamo un secondo appartamento e al piano secondo un terzo appartamento che è l'oggetto di questa relazione. L'accesso alla palazzina sia pedonale che carrabile è rappresentato da una rampa con cancello da cui si accede nell'area di manovra e parcheggio.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento al piano secondo. All'appartamento si accede da un portone al livello del piano terra e tramite alcune rampe di scale con ringhiera in legno fino ad arrivare al portone di accesso diretto all'appartamento. Non vi è presente ascensore.

Davanti all'ingresso principale della palazzina risulta uno spazio con pavimentazione pedonale e lo stesso è protetto da una pensilina. Risulta uno spazio esterno di media grandezza con pavimentazione in calcestruzzo avente funzione di area di manovra e parcheggio residenti.

Le superfici esterne dell'edificio sono finite con intonaco civile e tinteggiate, mentre risultano nei sottobalconi dell'unità immobiliare pignorata segni di distacco della tinteggiatura dovuta molto probabilmente a fenomeni di infiltrazione dalla superficie pavimentata di estradosso degli stessi. La copertura dell'immobile è a tegole.

L'immobile è su lotto di terreno ricadente nel P.R.G. in zona di trasformazione edilizia e completamente B2 soggetto a vincolo paesaggistico.

L'appartamento risulta così suddiviso:

- Locale ad uso cucina con caminetto



- Superficie utile $2,75 \times 4,55 = 12,51 \text{ m}^2$
- Cameretta 1
Superficie utile $2,70 \times 2,90 + 1,10 \times 0,80 = 8,71 \text{ m}^2$
- Camera matrimoniale
Superficie utile $5,30 \times 4,05 = 21,47 \text{ m}^2$
- Disimpegno zona notte
Superficie utile $1,20 \times 3,40 = 4,08 \text{ m}^2$
- Bagno 1
Superficie utile $4,00 \times 2,15 = 8,60 \text{ m}^2$
- Bagno 2
Superficie utile $2,50 \times 1,80 = 4,50 \text{ m}^2$
- Disimpegno zona giorno
Superficie utile $2,90 \times 1,70 + 2,55 \times 1,70 + 1,70 \times 2,30 = 13,18 \text{ m}^2$
- Soggiorno
Superficie utile $4,75 \times 0,40 + 3,20 \times 0,60 + 2,20 \times 0,30 + 1,90 \times 3,80 + (2,20+3,00) \times 3,40/2 = 20,54 \text{ m}^2$
- Cameretta 2
Superficie utile $(2,10 + 2,80) \times 2,40/2 = 5,88 \text{ m}^2$
- Ingresso
Superficie utile $3,50 \times 3,05 + 1,05 \times 2,20 + 0,40 \times 1,10 + 0,40 \times 0,90 = 13,78 \text{ m}^2$

Totale superficie utile appartamento $113,25 \text{ m}^2$.

Totale superficie lorda appartamento $141,22 \text{ m}^2$.

- Balconi
Superficie $40,74 \text{ m}^2$

Le finiture sono modeste ed in uno stato comunque accettabile.

Le pareti interne sono finite con intonaco civile e in gran parte rivestite con carta da parati tranne in cucina, nei bagni e in una cameretta; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco e non sono piani in quanto l'appartamento risulta sottotetto; gli ambienti hanno un'altezza min utile di 2,70 ml e una max di 3,80 ml; si notano su questi macchie scure sparse dovute a fenomeni di condensa.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, così come il portone di ingresso. Le finestre sono in alluminio non a taglio termico senza vetrocamera, ma doppie (come evidente nelle foto allegate)

I pavimenti sono costituiti da pavimentazione in pietra con zoccolino battiscopa in legno, mentre nei bagni sono in monocottura.

I rivestimenti e i sanitari dei bagni sono in buone condizione ma di stile dell'epoca di costruzione.

I balconi hanno una pavimentazione datata e in stato di medio degrado, uno stangone perimetrale in pietra e ringhiere in ferro allo stato attuale da riverniciare completamente.

Gli elementi scaldanti sono costituiti da elementi radianti in alluminio in buono stato.

L'impianto di riscaldamento e ACS risulta autonomo con caldaia esterna a metano, non presente L.I., quindi risulta impossibile redigere l'APE.

L'appartamento risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e l'impianto elettrico risulta protetto da quadro elettrico con 1 magnetotermico e 2 differenziali.

Non è stato possibile al momento reperire certificazioni degli impianti così come il libretto di impianto della caldaia. Non risulta essere presente certificato APE.



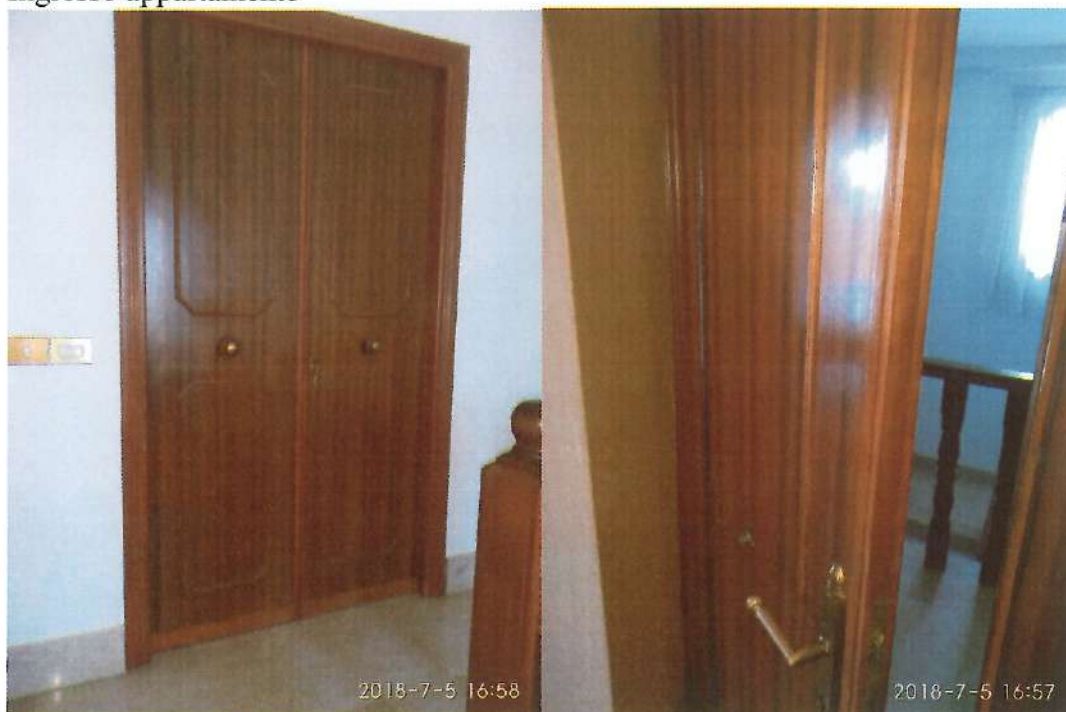
L'appartamento così come la palazzina ricevono acqua da acquedotto pubblico anche se la palazzina può usufruire di un pozzo interno.

7.3 – Galleria Fotografica

Ingresso principale



Ingresso appartamento



Salone



Cucina



Camera Matrimoniale



Cameretta 1



Cameretta 2





Bagno 1



Bagno 2



Particolare ingresso



Quadro elettrico



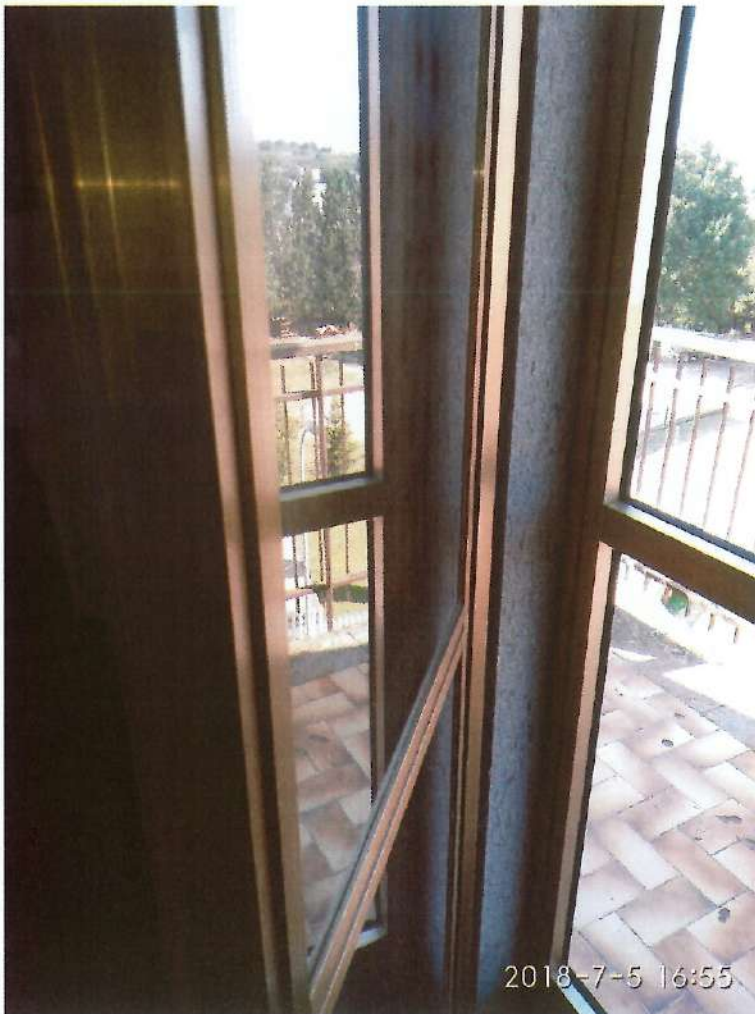
Caldaia a metano



Balconi



Infissi



Ingresso pedonale e carrabile alla palazzina



7.4 – Concessioni e/o licenze edilizie

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Faleria (VT)

La palazzina intera risulta costruita presumibilmente verso la fine degli anni '70.

È stato oggetto di pratica di condono totale in virtù della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per cui è stata rilasciata dal comune di Faleria la seguente concessione:

- concessione in Sanatoria n. 13/1998 Prot. 758 del 07/03/1998 (allegata)

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici relativi alla concessione edilizia suddetta (allegati) ed alle planimetrie catastali per quanto concerne l'edificio oggetto di concessione in sanatoria insistente sulla particella 539; è diversa la situazione per quanto riguarda le altre particelle della planimetria di progetto in quanto ad oggi non vi è più la legnaia, il fabbricato esistente all'epoca si è ampliato verso sud ovest (confronto con la tavola di sistemazione finale del lotto del progetto approvato in sanatoria) e adiacente all'autorimessa vi è un altro edificio avente presumibilmente stessa destinazione, trasformazioni che riguardano le particelle del lotto n. 555 – 567 – 566 sopprese e diventate tramite frazionamenti part.lla n. 730 e n. 743, quindi non interessano il compendio pignorato (allegate visure).

7.5 – Provvedimento di abitabilità

Agli atti del Comune di Faleria (VT) non risulta alcun certificato di agibilità.

In allegato è presente Certificato di idoneità Statica redatto dall' Arch. xxxxxxxx con verbale di asseverazione di giuramento di perizia.

8. QUESITO n. 8

La descrizione attuale del bene risulta conforme con quella contenuta nell'atto di pignoramento.

9. QUESITO n. 9

L'atto di provenienza è stato reperito presso lo studio del Notaio Federico Tedeschi Porceddu (in allegato)

10. QUESITO n. 10

L'identificativo catastale non contiene porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11. QUESITO n. 11

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

12. QUESITO n. 12

Non necessario procedere alle richieste del quesito.

13. QUESITO n. 13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico del comune di Faleria è ABITATIVA.

14. QUESITO n. 14

L'immobile esecutato è conforme alle autorizzazioni edilizie per cui è stato regolarizzato.

15. QUESITO n. 15

Come già detto al quesito n. 7 l'immobile è stato oggetto di pratica di condono totale in virtù della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni per cui è stata rilasciata dal comune di Faleria (VT) la seguente concessione in sanatoria:

- concessione in Sanatoria n. 13/1998 Prot. 758 del 07/03/1998 (allegata).



16. QUESITO n. 16

Il diritto sul bene dell'esecutato è di proprietà per 1/1.

17. QUESITO n. 17

La palazzina di cui fa parte l'immobile pignorato non ha un condominio quindi non risultano spese condominiali; considerato ciò si stima una spesa annua di gestione e manutenzione delle parti in comune (vano scale, area esterna, eventuali riparazioni afferenti al condominio) in € 1.000,00/anno.

18. QUESITO n. 18

Il bene pignorato è vendibile in UNICO LOTTO.

19. QUESITO n. 19

L'immobile non è pignorato pro quota.

20. QUESITO n. 20

L'immobile è occupato dal debitore il quale ha la residenza in esso come si evince dall'allegato certificato di residenza.

21. QUESITO n. 21

Vedere quesito n. 20

22. QUESITO n. 22

L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

23. QUESITO n. 23

L'unico vincolo presente sul lotto di costruzione è il vincolo paesaggistico (vedere parere favorevole al vincolo in allegato).



Stima dell'immobile

24.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto nella scelta del prezzo unitario al mq dalle forchette di prezzo che gli indicatori produrranno.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

24.2 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo (allegato).

24.3 – Stima dell'immobile

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
appartamento	141,22	141,22	100 %
terrazzo	40,74	20,37	50 %
Totale		161,59	

Indagini e ricerche di mercato

Abitazioni in buono stato abitabili

min € / m² max € / m²
600,00 900,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 750,00 in quanto, le finiture non sono di ottimo livello, vi è presenza di segni di condensa sui soffitti, segni di infiltrazioni dai pavimenti dei balconi, assenza delle certificazioni degli impianti elettrico e termico e del certificato di agibilità, in compenso i buoni collegamenti stradali da cui è servito e la vicinanza al centro del paese possono renderlo discretamente appetibile.

Valore di stima (cifra tonda) 121.000,00 euro



24.4 – Valore di stima

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente: 121.000,00 euro

121.000,00 euro

24.5 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliare sita nel Comune di Faleria (VT) alla via Roma n. 112, piano 2°, foglio 14, particella 539, sub 9, int. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 619,75.

L'unità immobiliare è costituita da salone, cucina, tre camere, due bagni, n. 2 corridoi, ingresso.

L'immobile è dotato di ampi balconi.

Le unità immobiliare risultano in uno stato accettabile e sono di domicilio della persona eseguita.

Valore di stima pari a 121.000,00 euro (centoventunomila euro).

25. QUESITO n. 27

L'unità immobiliare eseguita non risulta locata.

Elenco Allegati

1. Planimetria catastale del bene
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura catastale attuale
4. Copia Concessione in sanatoria e parere favorevole vincolo paesistico
5. Copia verbale accesso
6. Visura ipotecaria aggiornata
7. Copia certificato di residenza eseguita
8. Copia atto di provenienza
9. Copie elaborati di progetto della Concessione in sanatoria rilasciata
10. Copie relazioni tecniche per la Concessione in sanatoria rilasciata
11. Perizia giurata di idoneità statica edificio
12. Visure part.lla 555, 566, 567 sopresse con frazionamento e visure part.lla 730
13. Quadro sinottico in triplice copia
14. Copia Osservatorio immobiliare della provincia di Viterbo (fonte C.C.I A.A. Viterbo)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte oltre allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.



La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Soriano nel Cimino, 03/01/2019

Geom. Giuseppe Cittardi

