

TRIBUNALE DI VITERBO

ORIGINALE PER L'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 185/2019

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 4 GIUGNO 2020

PREMESSA:

All'udienza del 12/12/2019, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.



I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito nr. 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 dell'ufficio;**

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;



Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 13

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;



Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 20

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



Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 quadrato 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 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;**

Quesito nr. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,



ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 28

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

Quesito nr. 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;**

Quesito nr. 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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;

Quesito nr. 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.

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);



Quesito nr. 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;

Quesito nr. 35

allegghi 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;

OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, la sottoscritta C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare fosse corrispondente alla planimetria depositata; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra il bene pignorato e quello censito presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona dell' Avv. Anna Guerrini, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato il giorno 8 gennaio 2020 alle ore 10:00, oltre alla sottoscritta C.T.U., erano presenti il Custode Giudiziario ed il Sig.



Durante l'accesso la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dell'immobile al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e la planimetria catastale in atti.

Risposte 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.):

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma della Dott.ssa Arianna Armenio, Notaio in Licata attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Non è presente l'estratto di mappa catastale, che viene prodotto in allegato dalla sottoscritta.

Quesito n. 2 (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile):

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Montefiascone foglio 26 p.lla 575 sub. 2
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Montefiascone foglio 26 p.lla 575 sub. 2

(All. 1 Documentazione catastale)

Quesito n. 3 (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti):

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, la sottoscritta C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di





03/01/2020 per immobile Comune di Montefiascone - fg. 26 p.lla 575 sub. 2.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli);

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **ISCRIZIONE** del 05/03/1997 – Registro Particolare 330 Registro Generale 2576
Pubblico Ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 292 del 04/03/1997.
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- 2) **TRASCRIZIONE** del 22/03/2004 – Registro Particolare 3107 Registro Generale 4458
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 66 del
12/02/2004.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 3) **ISCRIZIONE** del 29/09/2008 – Registro Particolare 3314 Registro Generale 16429
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 479278/37840 del
26/09/2008.
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- 4) **TRASCRIZIONE** del 16/9/2019 – Registro Particolare 9839 Registro Generale 12813
Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1260/2019 del
19/07/2019.
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);

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alla particella 575 foglio 26 del Comune di Montefiascone (VT).

(All. 3 Estratto di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile);

La Sig.ra _____ ha contratto matrimonio con il Sig. _____
_____, il giorno _____ nel comune di _____, in regime di comunione
legale dei beni.



Si precisa che, il bene oggetto di pignoramento, non ricade in regime di comunione legale dei beni, in quanto acquistato dalla Sig.ra _____, in data antecedente all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia del 1975, che definisce, che per le coppie già sposate in quella data, è previsto un periodo di pendenza di due anni (poi prorogato fino al 1978) durante il quale se nessuno dei due coniugi ha dichiarato di non volere il regime di comunione legale, con atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio, la coppia è automaticamente assoggettata al regime della comunione legale dei beni a decorrere dalla data di entrata in vigore della Legge del 1975 (20 settembre 1975).

(All. 4 Estratto di Matrimonio)

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile oggetto del presente pignoramento, è un garage posto al piano terra facente parte di un fabbricato, sito nel Comune di Montefiascone (VT) in Via Alessandro Manzoni, 10.

L'immobile è raggiungibile tramite una strada in discreto stato di manutenzione ed è accessibile tramite un cancello elettrico che porta ad un piccolo cortile, che risultano essere di proprietà comune, alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

Al garage si può accedere tramite la saracinesca in metallo e la porta in legno, posta all'interno del vano scala, comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in klinker. Sono presenti un soppalco di circa 30 mq posto ad un'altezza di 2,00 m da terra, un bagno di servizio di circa 1,70 mq, una parete in cartongesso non ancora ultimata, due finestre ed una portafinestra.

All'interno del garage in oggetto, sono presenti i quadri degli impianti idrico ed elettrico degli appartamenti ai piani superiori, sovrastanti il garage, più la centralina del cancello elettrico.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Il garage avente la superficie calpestabile interna complessiva di mq. 90 circa, è distinto al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone (VT) al foglio 26 p.lla 575 sub. 2 e confina con il vano scala comune ed il cortile esterno.

(All. 5 Documentazione fotografica)



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);

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che il numero civico dell'immobile è stato erroneamente riportato nella certificazione notarile e nella visura catastale come 12, in realtà in numero civico corretto è il 10. Tuttavia i dati contenuti nel pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.

Quesito n. 9 (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale);

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che non c'è corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dei luoghi. Sul posto risultano esserci una finestra, un soppalco ed un bagno di servizio, non riportati nella planimetria catastale. Inoltre è presente una parete in cartongesso, ancora da ultimare, a divisione del garage in due grandi ambienti.

(All. 6 Rappresentazione grafica)

Quesito n. 10 (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che l'identificativo catastale non comprende porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Quesito n. 11 (Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta delle difformità che necessitano di titoli abilitativi, pertanto la sottoscritta non può procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.



Quesito n. 13 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuato nella Tavola 04 in zona B sottozona B2 (Ristrutturazione edilizia) di P.R.G.

L'utilizzazione prevista è garage.

(All. 7 P.R.G.)

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 base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, risultano essere state presentate delle pratiche a nome dell'esecutata, ma le stesse non sono state trovate in archivio pertanto, non avendo avuto la possibilità di visionarle, la sottoscritta C.T.U. non è in grado di stabilire se tali pratiche riguardino o meno l'immobile oggetto di pignoramento.

Avendo a disposizione solamente la planimetria catastale, si può affermare che ci sono delle difformità e degli abusi.

Per quanto riguarda la costruzione del bagno, è possibile regolarizzarla prevedendo un costo di € 2.500,00, comprendente gli oneri relativi a: pratica edilizia, sanzione pecuniaria, variazione catastale ed onorario tecnico. Per quanto riguarda il soppalco, la parete in cartongesso ancora da ultimare e la finestra, aperta su una facciata comune a più unità immobiliari, non è possibile effettuare una sanatoria, pertanto andrà previsto il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale a mezzo demolizione, per un costo stimato di € 8.000. Per un totale di € 10.500,00 di spese, da detrarre al valore dell'immobile.

(All. 8 Dichiarazione del Comune)

Quesito n. 15 (verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);

Dalle ricerche effettuate, non sono presenti istanze di condono sull'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16 (verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);

Dalle ricerche effettuate, l'immobile oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello od uso civico.

(All. 9 Cdu)

Quesito n. 17 (indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione);

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.



Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento, è un garage al piano terra del fabbricato, vista la sua posizione e la disposizione è evidente l'impossibilità di frazionarlo, per cui risulta corretto considerare l'unità immobiliare come un lotto unico.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, la sottoscritta C.T.U. ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO, costituito da:

- **Garage** al piano terra distinto al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone (VT) al foglio 26 particella 575 sub. 2.

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);

Come già descritto in precedenza l'immobile della procedura di cui trattasi, risulta pignorato nella sua interezza. L'immobile oggetto di perizia non risulterebbe per natura divisibile, per tale motivo non si prosegue alla formazione di lotti.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, l'immobile risulta essere utilizzato dall'esecutata come un locale deposito.

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);

L'immobile non risulta essere occupato per esigenze abitative primarie.

Per calcolare il valore locativo del bene, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, prendendo come valore 3,50 €/mq.

Pertanto si ha: $90,00 \text{ mq} \times 3,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 315,00$

Il valore locativo del bene oggetto di pignoramento è di:

€ 315,00 (Euro trecentoquindici/00)



Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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);

Sul bene pignorato non risulta gravare alcun vincolo artistico o storico che ne limiterebbe l'alienabilità o l'indivisibilità. Non sono presenti oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 24 (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 550,00 al mq. come più probabile valore di mercato.

N.C.E.U. del Comune di Montefiascone (VT) – Fg. 26 p.lla 575 sub. 2

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del garage è dato dal seguente calcolo:

$$90,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 49.500,00$$



Da tale valore, vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che sono circa
 € 10.500,00, per cui:
 € 49.500,00 - € 10.500,00 = € 39.000,00

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

Quesito n. 25 *(indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);*

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2019" ed i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

(All. 10 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)

Quesito n. 26 *(indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);*

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza dell'immobile e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che ci siano discrete prospettive di utile collocamento del bene sul mercato.

Quesito n. 27 *(Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);*

Non è stato stipulato alcun contratto di locazione.

(All. 11 Risposta agenzia delle entrate)

Quesito n. 28 *(Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);*

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.



Quesito n. 29 (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

La C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 4 giugno 2020 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 30 (Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea sia in modalità telematica);

La presente relazione si compone di 20 (venti) pagine, corredata da 12 (dodici) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

Quesito n. 31 (intervenga in ogni caso all'udienza fissata);

La sottoscritta interverrà in udienza.

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);

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

Quesito n. 33 (Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti);

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.



Quesito n. 34 (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente tutti gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali);

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

(All. 12 Quadro sinottico)

Quesito n. 35 (Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso f. tutta la documentazione ritenuta necessaria);

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Estratto di Matrimonio

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 – Rappresentazione grafica

All. 7 – P.R.G.

All. 8 – Dichiarazione del Comune

All. 9 – Cdu

All. 10 - Valori immobiliari osservatorio camera di commercio e Agenzia Entrate

All. 11 – Risposta Agenzia delle Entrate

All. 12 – Quadro Sinottico

Il C.T.U.

