

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Via G. Falcone e P. Borsellino, 41

Esecuzione Immobiliare n. 37/2016

Credito Emiliano spa c/ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott.ssa Chiara SERAFINI

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe MANGANO

Consulenza Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Damiano Arch. AMATORE

Udienza: 25 maggio 2017

Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara SERAFINI con ordinanza di V.S., io sottoscritto Dott. Arch. Damiano AMATORE, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la determinazione e valutazione dei beni immobili relativi all'esecuzione immobiliare n° **37/2016**, promossa da Credito Emiliano spa contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Dopo aver prestato il giuramento di rito nell'udienza del 26/05/2016, nella medesima seduta mi furono dati termini e quesiti per la consegna della perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate tramite la richiesta di sopralluogo degli immobili, convocata dietro avviso alle parti in causa da parte del custode Dott. Giuseppe MANGANO, convocando il sopralluogo per la perizia in data 17/06/2016.

Il giorno 17/06/2016, alle ore 16,00, come da accordi convenuti, fissata in Graffignano (VT), meglio individuata in via Conventino n. 24, sono presenti il Custode Giudiziario Dott. Giuseppe MANGANO e lo scrivente C.T.U. Arch. Damiano AMATORE. Individuato l'immobile in oggetto, si procede con l'accesso al bene, ci accompagna nella ricognizione peritale la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Sono state eseguite misurazioni e rilievi, scattata documentazione fotografica, accertata la consistenza dell'immobile ed il suo stato.

Terminati, alle ore 18,30, i lavori di sopralluogo sul bene pignorato, e di tutti gli accertamenti per la sua valutazione, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle relative indagini tecniche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Graffignano e gli altri competenti uffici, ho redatto la relazione che si articola nelle seguenti parti.

PARTE PRIMA- Risposte ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.

Allo scrivente, Arch. Damiano AMATORE, nominato C.T.U. per la stima dell'immobile pignorato in Graffignano, provincia di Viterbo, via Conventino n. 24, previo giuramento di rito in data 26/05/2016, il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:
"che l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provveda a ":

Quesito 1

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;*

Risposta al quesito 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, risulta completa e coperta nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'Escuzione Immobiliare:

- **A)** Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano, foglio 7, p.lla 612, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, sup. catastale mq 122, rendita catastale € 867,65. Via Conventino snc.
Intestario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1

Provenienza del bene:

- L'immobile risulta costruito dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Graffignano (VT) il 23/08/1935, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per le quote sopradescritte, e l'area di terreno ove insiste il fabbricato è pervenuta alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per acquisto fattone al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato il 10/02/1892 con atto a rogito del Notaio Mario SIMONI di Viterbo in data 20/04/1968 rep. 6008, trascritto a Viterbo il 16/05/1968 all'art. 3228 (allegato).

Anteriori al ventennio:

- Terreno pervenuto alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto a rogito del Notaio Mario SIMONI di Viterbo in data 20/04/1968 rep. 6008, trascritto a Viterbo il 16/05/1968 all'art. 3228 (allegato).

Quesito 2

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 2

Sono state effettuate, dallo scrivente, le visure catastali aggiornate in data 15/06/2016, (allegate), per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

~ Immobili individuati al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano:

~ Fabbricato:

- **A)** Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano, foglio 7, p.lla 612, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, sup. catastale mq 122, rendita catastale € 867,65. Via Conventino snc.
Intestario: xxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1

Situazione degli intestati per gli immobili al 26/02/2016 (data trascrizione verbale di pignoramento):
Comune di Graffignano (VT)

~ Immobile

~ xxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1

Quesito 3

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 3

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il soggetto esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxx per il periodo dal 26/02/1996 al 26/02/2016 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
Iscrizione	Contro	09/02/2011	1748	259
Iscrizione	Contro Pignoramento	26/02/2016	2501	1886

Anteriori al ventennio:

- Gli immobili sono pervenuti alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxx per costruzione diretta su area acquistata con atto a rogito del Notaio Mario SIMONI di Viterbo in data 20/04/1968 rep. 6008, trascritto a Viterbo il 16/05/1968 all'art. 3228 (allegato).

Frazionamenti e variazioni catastali:

- ~ Costituzione del 21/01/1999 in atti dal 21/01/1999 Registrazione n. B00188.1/1999
- ~ Variazione nel classamento del 14/05/2001 prot. 89481 in atti dal 14/05/2001 variazione di classamento n. 1457.1/2001
- ~ Variazione del 09/11/2015 inserimento in misura dei dati di superficie

Quesito 4

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 4

Elenco Formalità pregiudizievoli dal 26/02/1996 al 26/02/2016:

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 09/02/2011 all'art. 259 contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di **terza datrice d'ipoteca** e CONTRO i sigg. xxxx xxxxxxxx nato a Roma l'11/12/1966 e xxxxxxxxxxxxxxxnata a Viterbo il 28/06/1972 in qualità di debitori non datori d'ipoteca a FAVORE di Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia CF 01806740153, per la somma di € 450.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di originari € 225.000,00 della durata di anni 30 di cui all'atto stipulato dal Notaio Raffaella FALETTI in Viterbo l'08/02/2011 rep. 9540/8553.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26/02/2016 al n.1886 contro la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di Credito Emiliano spa, con sede a Reggio Emilia, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione.

Quesito 5

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 5

Si allegano le mappe censuarie, la mappa di PRG, e le NTA per la corretta identificazione del bene.

- ~ Zona PRG B/2 – Completamento – Riguarda zone di recente espansione parzialmente edificate. Indice Fabbricabilità Fondiaria = 2,00 mc/mq; Altezza max H=10,50; Distacco dai confini: 5,25ml

Vincoli presenti:

- ~ vincoli non presenti

Quesito 6

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 6

Dai Certificati di residenza per l'esecutata risulta:

~ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Graffignano (VT) il 23/08/1935, è residente in Graffignano (VT), con abitazione in via Conventino n. 26.

~ Risulta Coniugata con il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 13/09/1959 senza annotazioni

(Si allega cert. di residenza e estratto di matrimonio)

Quesito 7

7.descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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)

Risposta al quesito 7

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Graffignano, provincia di Viterbo, in via Conventino n. 26, in zona semi-periferica rispetto al centro cittadino.

Esso consta di un immobile su tre piani fuori terra, oltre a taverna, garage ed intercapedine al piano seminterrato. L'immobile è individuato al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano: al Foglio: 7, p.lla: 612, sub.:-, piano: S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, vani 10,5, sup. catastale mq 357, rendita catastale € 867,65. Il tutto per intera proprietà 1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'edificio, è stato edificato dal 1989, con autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Graffignano n. 48/1989 del 20/07/1990. A seguire è stata presentato il progetto di variante per opere in corso prot. 1491 del 30/03/1995 che autorizza le varianti dello stato attuale dell'immobile. Dalle ispezioni presso il Comune di Graffignao Non risulta reperibile il certificato di agibilità dell'edificio.

Esso è costruito con struttura mista di cemento armato (travi e pilastri) e muratura portante, solai in laterocemento; copertura del tetto a falde con tegole. Esternamente l'edificio si presenta in stato buono, intonacato e tinteggiato. Il complesso edilizio risulta gradevole nel suo aspetto estetico, con finiture di ottima fattezza.

Presenti al piano seminterrato, raggiungibili da strada in pendenza, un garage, una taverna ed una grande intercapedine che si sviluppano nella proiezione dell'edificio; l'altezza interna è di m. 3,04, pavimentazione in maiolicato, pareti intonacate e pitturate. Il garage è chiuso da portone in metallo tipo serrande ad ante; la superficie complessiva è di 122,00 mq.

Spostandosi al piano terreno dell'edificio si trova l'ingresso dell'edificio, entrando troviamo sulla sx un bagno, una cucina abitabile, un grande soggiorno salone e nella zona ingresso una bella scala che conduce ai piani superiori l'altezza interna è di m. 3,00. Presente sulla zona sx anche un portico e balconi. Lo sviluppo è di 96,40 mq di abitazione, mq 47,15 di portici, mq. 35,00 di balconi.

Procedendo tramite la scala interne al piano primo troviamo un disimpegno che distribuisce quattro camere e tre bagni. Due camere e due bagni hanno un terrazzo. Il piano è dedicato alla zona notte, esso sviluppa una superficie di 85,00 mq ed un terrazzo di 34,00 mq. La scala ci conduce all'ultimo piano dove troviamo due ampie soffitte con hm. 2,05 per uno sviluppo di mq tot. 78,00 mq, ed un terrazzo di mq 21,00.

I pavimenti sono del formato medio/grande, i rivestimenti abbinati e presenti in tutti i piani; gli infissi interni presenti in legno tamburato, gli esterni in legno con vetri camera e persiane. Il riscaldamento è autonomo. Lo stato di conservazione risulta ottimo sia come manutenzione che come conduzione. Le utenze risultano tutte allacciate.

I canali di gronda e discendenti sono presenti; i collettori fognari dell'abitazione collegati alla rete fognaria comunale; l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico. Le planimetrie catastali dei piani risultano conformi e verificate.

- Il seminterrato sviluppa mq 122,00.

- Il piano terreno sviluppa una superficie calpestabile mq 96,00 ; portico mq. 47,00; balconi mq. 35,00.

- Il piano primo sviluppa una superficie calpestabile di mq. 85,00 un terrazzo di mq. 34,00.

- Il piano secondo sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,00 un terrazzo di mq. 21,00.

Quesito 8

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 nel 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 8

I dati dell'atto di pignoramento con l'individuazione del bene, e consentono una univoca e precisa identificazione, il civico delle residenze è indicato al 24, anche se sulle visure catastali non viene riportato (snc).

Quesito 9

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

Risposta al quesito 9

Rispetto alle planimetrie catastali non vi sono difformità.

Quesito 10

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 10

Nulla da segnalare in merito.

Quesito 11

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*

Risposta al quesito 11

Nulla da segnalare in merito.

Quesito 12

12. *procedere, 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 e all'accatastamento delle U.I. Non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Risposta al quesito 12

La planimetria catastale dell'unità è regolarmente accatastata, e corrisponde alla realtà rilevata.

Quesito 13

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

Risposta al quesito 13

L'utilizzazione del bene oggetto della presente è al fine abitativo. Lo strumento urbanistico comunale lo identifica in Zona di PRG "B/2".
Norme Tecniche del Comune di Graffignano (VT): Zona PRG B/2 – Completamento – Riguarda zone di recente espansione parzialmente edificate. Indice Fabbricabilità Fondiaria = 2,00 mc/mq; Altezza max H=10,50; Distacco dai confini: 5,25ml.

Quesito 14

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 14

- L'immobile è stato edificato in data 1968. L'edificazione è avvenuta in base alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Graffignano pratica n. 119/1989 del 07/07/1990, C.E. n. 48/89 del 20/07/1990. Successiva Variante per Opere in Corso pratica n. 107/1990 del 30/03/1995 prot. n. 1491 parere favorevole verbale n. 16 del 15/12/1990, che riporta lo stato planimetrico attuale (allegate).
- Si è svolta un'approfondita e minuziosa ricerca effettuata dallo scrivente in collaborazione con i tecnici comunali presso il Comune di Graffignano in merito alla Agibilità dell'edificio, ma non ha dato esito positivo.

Rispetto alle planimetrie catastali non vi sono difformità.

Quesito 15

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 dell'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 D.P.R. Del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Risposta al quesito 15

Non risultano condoni in corso e/o istanze di altro genere sul bene in oggetto.

Quesito 16

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.*

Risposta al quesito 16

Non risulta.

Quesito 17

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 17

Non risulta costituito condominio.

Quesito 18

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*

Risposta al quesito 18

Non risulta possibile dividere e vendere il bene in più lotti.

Quesito 19

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*

Risposta al quesito 19

Il bene è pignorato "Pro Quota" per l'esecutata. Esso non risulta divisibile.

Quesito 20

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*

Risposta al quesito 20

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a tutti i piani, e dal nucleo familiare al completo della sig.ra.

Quesito 21

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 21

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dal nucleo familiare al completo della sig.ra per le esigenze abitative residenziali di prima casa proprie, e dei propri familiari.

Quesito 22

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)*

Risposta al quesito 22

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dal nucleo familiare.

Quesito 23

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 23

Nulla da segnalare.

Quesito 24

24. *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza delle garanzie per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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 24

Con riferimento alla parte descrittiva trattasi di un immobile che per la sua ubicazione (nell'immediata circostanza del centro di Graffignano) non può assumere delle quotazioni di mercato di spicco, ma le finiture lo portano ad una buona commerciabilità. L'immobile risulta ben mantenuto, quindi assume quotazioni buone rispetto al mercato.

Il criterio di stima usato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq. che vanno a seconda delle superfici dell'immobile:

- Superficie utile residenziale nuove da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.300,00 al mq. (osservatorio immobiliare CCIAA di VT min. 950 Max 1.350 con tendenza stazionaria)

- Superficie utile non residenziale da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 700,00 al mq.

A seconda dello stato di conservazione e della posizione e in base alle condizioni estrinseche degli immobili.

- Il seminterrato taverna-garage-inter. abitabile sviluppa mq 122,00.
- Il piano terreno sviluppa una superficie calpestabile mq 96,00 ; portico mq. 47,00; balconi mq. 35,00.
- Il piano primo sviluppa una superficie calpestabile di mq. 85,00 un terrazzo di mq. 34,00.
- Il piano secondo sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,00 un terrazzo di mq. 21,00.

Superficie utile abitazione:	mq	181,00	x	€ 1.200,00	=	217.200,00
Superficie terrazzi:	mq	55,00	x	€ 200,00	=	11.000,00
Superficie balconi:	mq	35,00	x	€ 200,00	=	7.000,00
Superficie portici:	mq	47,00	x	€ 300,00	=	14.100,00
Superficie taverna:	mq	122,00	x	€ 600,00	=	73.200,00
Superficie soffitte:	mq	78,00	x	€ 600,00	=	46.800,00

				Valore complessivo	=	369.300,00
				che si arrotonda a €		370.000,00

VALORE COMPLESSIVO BENI € 370.000,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI € 370.000,00 diconsi trecentosettantamila/00

Quesito 25

25. *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*

Risposta al quesito 25

Il criterio di stima usato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq. che vanno a seconda delle superfici dell'immobile:

- Superficie utile residenziale da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.300,00 al mq. (osservatorio immobiliare CCIAA di VT min. 950 Max 1.350 con tendenza stazionaria)
- Superficie utile non residenziale da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 700,00 al mq.

Quesito 26

26. *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 26

Non vi sono contratti di locazione.

Quesito 27

27. *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 120 dal giuramento*

Risposta al quesito 27

Con la facoltà che mi è stata data rispondo in maniera compiuta ai singoli quesiti.

Quesito 28

28. *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 quarantacinque 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*

Risposta al quesito 28

Come richiesto, si invia entro i 30 gg. antecedenti, a mezzo posta A.R., copia dell'elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 29

29. *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*

Risposta al quesito 29

Si deposita l'elaborato peritale entro i 10 gg. prima dell'udienza completo di tutti gli allegati.

Quesito 30

30. *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 30

Si assicura l'intervento all'udienza fissata in data 25/05/2017.

Quesito 31

31. *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 31

Si deposita un estratto per la pubblicazione anonima della stima.

Quesito 32

32. *allegghi 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 32

Si deposita anche cd-Rom con documentazione fotografica completa.

Quesito 33

33. *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*

Risposta al quesito 33

Si redige in triplice copia descrizione completa del bene con dati catastali per il trasferimento. Si è predisposto in allegato "quadro Sinottico" con gli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

Quesito 34

34. *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;*

Risposta al quesito 34

Allegati in parte seconda

Viterbo li 15/04/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Damiano Arch. AMATORE

PARTE SECONDA:

Allegati:

- n. 1 convocazioni sopralluogo del Custode
- n. 2 verbali sopralluogo del C.T.U.
- n. 3 verbali sopralluogo del Custode
- n. 4 visure immobili e planimetrie catastali
- n. 5 Concessioni edilizie, PRG zona
- n. 6 Certificati stato civile esecutato
- n. 7 Certificati residenza esecutato
- n. 8 Atto di provenienza ultraventennale ed ispezioni ipotecarie
- n. 9 Quotazioni osservatorio Immobiliare CCIAA di VT

quadro sinottico

Invio perizia alle parti.

Documentazione fotografica

compact disc della perizia con foto e allegati scansionati

RIEPILOGO

NATURA DEL BENE:

Immobile ad uso abitativo formato da villetta unifamiliare indipendente

UBICAZIONE:

Graffignano – Viterbo– via Conventino nn.24-26, piano S1 - T – 1 – 2

CONSISTENZA MATERIALE:

- Zona: Semiperiferica zona B 2
- Tipo: Villetta Unifamiliare
- Piano: seminterrato terreno primo e secondo
- Vani: 10,5
- Caratteristiche: Villetta unifamiliare
- Conservazione: buona
- Confini: via Conventino, altre ditte, salvo altri
- Concessione Edilizia: 48/1989 variante 107/1990
- Conformità ai permessi: si, Agibilità non reperibile
- Regolarità planimetrica: si

SITUAZIONE GIURUDICA:

Proprietà:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- **Immobile:**
- **A)** Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano, foglio 7, p.lla 612, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, sup. catastale mq 122, rendita catastale € 867,65. Via Conventino snc.
Intestario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/1

STIMA:

- VALORE BENE € 370.000,00

(diconsi € trecentosettantamilamila/00).

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI € 370.000,00 diconsi trecentosettantamilamila/00

Eventuali note di osservazione all'elaborato dovranno pervenire al più presto e comunque almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 25/05/2017.

Viterbo li 15/04/2017

il C.T.U. Dott. Damiano Arch. AMATORE

Quadro sinottico

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione immobiliare R.E. 37/2016
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

Lotto unico

<< Diritti di piena proprietà 1/1 su: immobile ubicati in Graffignano - VITERBO, via Conventino nn. 24-26, con seguenti superfici: - seminterrato taverna-garage-inter. abitabile sviluppa mq 122,00.- piano terreno sviluppa una sup. calpestabile mq 96,00; portico mq. 47,00; balconi mq. 35,00.- piano primo sviluppa una sup. calpestabile di mq. 85,00 un terrazzo di mq. 34,00- piano secondo sviluppa una sup. calpestabile di mq. 78,00 un terrazzo di mq. 21,00; così distinti:

Immobile individuato catastalmente al N.C.E.U. di VT, comune di Graffignano, foglio 7, p.lla 612, sub.-, piano S1-T-1-2, cat. A/2, classe 2, consistenza mq 10,5, sup. catastale mq 357, rendita catastale € 867,65. Intestario: esecutato per 1/1
Conforme ai permessi edilizi, agibilità non reperibile presso l'U.T. Comunale.
Immobili occupati dal debitore esecutato e familiari.>>

STIMA:

- VALORE BENE € 370.000,00

- **Importo totale del lotto unico € 370.000,00(diconsi € trecentosettantamila/00).**

Prezzo a base d'asta € 370.000,00#.