

2022

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/R.GE.2020

Promossa da : **POP NPL 2018 s.r.l. Società uni personale**
per essa la procuratrice **CERVED CREDIT MANAGEMENT**

Avvocato Loredana GENTILE

Via Mastroianni ,18

CAP FROSINONE

P.zza Fontana Grande ,6

01100 VITERBO- (Presso Avv. Maria Teresa Santangelo)

CUSTODE :

Avvocato Alessandro Graziani

Via Genova,29

01100 VITERBO

C.T.U.

Dott. Geometra Umberto PIERINI

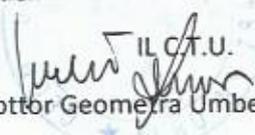
Via ZUCCARI,9

01100 VITERBO

RELAZIONE TECNICA VERSIONE PRIVACY

UD.12/05/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI


Dottor Geometra Umberto PIERINI

Premesso

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,
- l'esecuzione Immobiliare n.°204/2020 promossa da **POP NPLS 2018 S.R.L.** Per essa la **procuratrice CERVED CREDIT MANAGEMENT – rappresentata da Avv. Loredana Originale .**



- Che il Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Antonino GERACI**, ha nominato il sottoscritto Geom. Umberto PIERINI, con studio tecnico in Viterbo Via ZUCCARI,9 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- Custode **AVV Alessandro GRAZIANI** sede in VITERBO ,Via Genova ,29
- Che nell'Udienza del **12/05/2022**, ricevutone il giuramento di rito del 09/09/21 gli ha affidato i seguenti quesiti:

§§§§§§§§§§§§§§§§

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

R-1:

IL sottoscritto

ATTESTA

La documentazione estratta risulta essere completa, quale:

- ✓ *L'atto di pignoramento emesso da POP NPLS 2018 s.r.l. Societa' Unipersonale Notificato dall'ufficiale giudiziario in data 28/10/2020 con sede legale in Conegliano (TV) alla Via V.ALFIERI ,1 ;codice fiscale , partita IVA: 04952350264 . Cessione dei crediti della Banca Popolare del Frusinate Soc. Coop. per Azioni, rappresentata dalla procuratrice CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a. Con sede in San Donato Milanese ,Via Dell'Unione Europea n. 6a-6b di Milano codice fiscale e Partita Iva 06374460969.*
- ✓ *Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 16/11/2020 Numero di Repertorio 1299 .*

- ✓ **Nota di Trascrizione del 16/11/2020** dell'Atto Giudiziario trascritto presso Ufficio provinciale di Viterbo al Registro generale n. 14900, Registro particolare n. 11791.

Presentazione n. 19 del 16/11/2020, l'unita' immobiliare pignorata sita presso Comune di VIGNANELLO (VT) Catasto Fabbricati foglio 9 Particella 261 subalterno 6 -Abitazione di tipo civile in Via Valle Maggiore snc piano S1-T-1-.

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;

R-2:

IL sottoscritto,

ATTESTA

*Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n. 122/2010, rileva che lo stato di fatto dei **dati catastali in mappa e delle planimetrie dell'immobile** come sotto individuate :*

(vedi allegato A)

Intera proprietà stabile cielo terra, sito al :

- 1. piano S1 (magazzino , cantina)*
- 2. Terra (Soggiorno, camera, bagno)*
- 3. Primo (corridoio, camere, bagno)*

La Conformità non corrisponde con lo stato dei luoghi.

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 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 sub-astati;

R-3:

IL sottoscritto CTU , Umberto PIERINI, Geometra in Viterbo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, in base alle ricerche effettuate presso

l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli immobili in DITTA a:

-  proprietaria per ½
-  proprietario per ½

CERTIFICA

In ordine a quanto specificato, nel ventennio preso in esame alla data 16/11/2020 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- atto di compravendita Notaio Cesare KECHLER FERRARI stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3005/2302 relativamente alle **particelle 261 sub 2-261-sub3-261 sub 4:**
 1. atto di compravendita stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3007/2304 acquistavano le quote della **particelle 261 sub 5** da:
 2. atto di compravendita stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3006/2303 acquistavano le quote della **particelle 261 sub 1** da:
- 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);

R-4:

IL sottoscritto CTU, Umberto PIERINI, Geometra in Viterbo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Servizio di Pubblicità Immobiliare, gli immobili in DITTA :

CERTIFICA

Nel ventennio dalla data del pignoramento, i beni in esame hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

1. TRASCRIZIONE NN. 1911/1529 del 13/02/2014
2. TRASCRIZIONE NN. 15111/12126 del 09/12/2014
3. TRASCRIZIONE NN. 15497/12429 del 17/02/2014
4. TRASCRIZIONE NN. 14063/2063 del 18/10/2017
5. TRASCRIZIONE NN. 14900/11791 del 16/11/2020

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'art.30 del D.P.R. 6 giugno2001,n.380,dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente ,della relativa richiesta ;

R-5:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Il bene pignorato è destinato a civile abitazione pertanto,ai sensi delle vigenti norme,non vi è l'obbligo di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

6. Consulto i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca ,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ;

R-6:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Che in conferimento alla richiesta del certificato di residenza , del 09/10/2021 ora 16,48;

Visto la comunicazione certificata- Protocollo 0007566 del 15/10/2021 Tit 11 Cl 2 Fascicolo,l'ufficiale di anagrafe certifica che nell'Anagrafe Nazionale della popolazione residente i debitori:

Risultano iscritti all'indirizzo :

Che in conferimento alla richiesta dell'estratto di matrimonio non pervenuta.(In attesa di rilascio)

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, confine 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.

R-7:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 20 settembre 2021 alle h .09,45 e dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio l'intera proprietà sopra generalizzata 1/1, cielo terra disposta su tre livelli, Piano s1-Piano Terra e Primo, è sottoposta a Pignoramento immobiliare del 28/10/2020 Repertorio 1299 trascritto il 16/11/2020 ai nn.14900/11791.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato (monocale su tre livelli ,piano sotto strada,piano terra,piano 1) fanno parte di un unico edificio residenziale .

L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo in linea .

L'edificio contiene un unico alloggio nei due piani fuori terra (in parte disimpegnati da una rampa di scale ,la taverna al piano sotto strada ,la cantina ricavata da massa tufacea).

Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in legno copertura a due falde e manto di tegole .

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I parapetti dei balconi sul fronte NORD dell'edificio hanno inserti di ringhiera .

Le finestre e le porte finestre sono chiuse con persiane in legno di colore marrone.

I beni oggetto di perizia sono ubicati in aderenza con altro fabbricato.

Si accede all'appartamento che ha ingresso diretto dalla via , mentre la taverna (posta al piano seminterrato) è possibile accedere dall'interno e dall'esterno .

L'appartamento pignorato è composto da:

- 1. al piano terra un modesto soggiorno con balcone,una cucina e un bagno privo di finestra, con aspiratore;*
- 2. al piano primo un corridoio a quote diverse ,due locali di servizio usati come camere da letto e un bagno.*

Una scala lineare, posizionata nella zona soggiorno, collega i due piano (fuori terra) dell'abitazione.

La scala ha struttura e parapetto in ferro e pedate in legno.

I vani al piano seminterrato ,terra,primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale ceramico,geometria e dimensioni varie ,di colore rosa sfumato, battiscopa dello stesso materiale .

Il rivestimento della cucina e il rivestimento ed il pavimento dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica,diverse geometria e dimensioni.

Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno con vetrocamera.

L'appartamento è dotato degli impianti :TV,elettrico,idroico,termo-idraulico,di raffrescamento e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata nella taverna. Nel bagno del piano seminterrato è collocata la lavatrice. Gli schemi degli impianti dell'abitazione sono allegate nella raccolta documenti .

La taverna dell'abitazione al piano seminterrato è chiusa con un portone in ferro a vetri. Il soffitto a vista è in putrelle di ferro ,a mattoni di laterizio a volta ribassata.

*Il fabbricato che contiene i beni pignorati è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile**,fa eccezione le tracce di umidità nell'angolo del muro della scala al piano seminterrato. L'umidità presente è probabilmente dovuta alla mancanza di areazione diretta nei suoi vani.*

*La superficie commerciale complessiva dei beni è di **mq 126,19**,misure da riferirsi al lordo delle murature,mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito .*

Prospetto superfici calpestabili dell'appartamento (superfici rilevate sui progetti autorizzati e verificati dal rilievo in loco):

PIANTA PIANO SEMINTERRATO-PIANO

1. Tinello mq 33,50 altezza 4,00 m
2. WC mq 3,40 altezza 2,50 m

PIANTA PIANO TERRA

1. soggiorno mq 21,05 altezza 2,90 m
2. cucina mq 16,40 altezza 2,90 m
3. bagno mq 2,10 altezza 2,50 m

PIANTA PIANO PRIMO

4. Camera mq 10,20 altezza media 2,95 m
5. Corridoio mq 4,70
6. Camera mq 16,05 altezza media 2,95 m
7. Bagno mq 4,50 altezza media 2,60 m
8. Balcone mq 7,70 .

PARTI CONDOMINIALI:

- *Il sottoscritto C.T.U.*

ATTESTA

Al bene pignorato allo stato attuale non sono presenti parti comuni sull'abitazione oggetto ad esecuzione immobiliare.

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confine) 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;

R-8:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

altresì che, la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento e agli atti d'ufficio non sono conformi con lo stato dei luoghi e risulta essere censito:

- *Catasto Fabbricati nel Comune di VIGNANELLO (VT) foglio 9 particella 261 sub 6 Categoria A/2 Classe 2 ,consistenza 6 vani superficie catastale totale 155,00 mq ,superficie catastale totale escluse aree scoperte 154,00 mq Rendita Catastale 433,82, indirizzo Via Valle Maggiore snc piano S1-T-1.*

9. **Verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale ,nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità ;nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino,invadendole ,su aree aliene,condominiali o comunque non pignorate,l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione,evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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 (compagnatura o altro) all'uopo;

R-9:

Il sottoscritto CTU

CERTIFICA

altresì che,la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente a quella dei dati di cui alla planimetria catastale:

- *Catasto Fabbricati nel Comune di VIGNANELLO (VT) foglio 9 particella 261 sub 6 Categoria A/2 Classe 2 ,consistenza 6 vani superficie catastale totale 155,00 mq ,superficie catastale totale escluse aree scoperte 154,00 mq Rendita Catastale 433,82,indirizzo Via Valle Maggiore snc piano S1-T-1.*
- *In Ditta ai debitori pervenuta con:*
- *atto di compravendita Notaio Cesare KECHLER FERRARI stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3005/2302 relativamente alle particelle 261 sub 2-261-sub3-261 sub 4:*
- *atto di compravendita stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3007/2304 acquistavano le quote della particelle 261 sub 5 da:*
- *atto di compravendita stipulato in data 26/01/2007 Repertorio 42159/20212, trascritto il 19/02/2007 ai nn. 3006/2303 acquistavano le quote della particelle 261 sub 1 .*

*mentre la planimetria dal punto di vista grafico **non e' conformi con lo stato dei luoghi per i seguenti motivi:***

1. *le quote di imposta differiscono con quella dichiarata al piano primo ;*
2. *ha generato due piano di calpestio rispetto alla rappresentazione catastale.*

I beni pignorati non invadono aree di terzi .

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra) anche porzione 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

R-10:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

che al bene pignorato, censito:

- *Catasto Fabbricati nel Comune di VIGNANELLO (VT) foglio 9 particella 261 sub 6 Categoria A/2 Classe 2 ,consistenza 6 vani superficie catastale totale 155,00 mq ,superficie catastale totale escluse aree scoperte 154,00 mq Rendita Catastale 433,82, indirizzo Via Valle Maggiore snc piano S1-T-1.*
- *In Ditta ai debitori eseguiti , non includono:*
- *Porzioni aliene*
- *Porzioni pignorate*
- *Porzioni di immobili contigui fusi con quello pignorato.*

11. **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile stagiato derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

R-11:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

che il bene pignorato , censito come abitazione

- *Non deriva da altre consistenze maggiori ma pienamente autonoma*
- *non frazionata e non ceduta a terzi*
- *non riguarda cessioni di porzione diverse da quella 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'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

R-12:

IL sottoscritto CTU,

CERTIFICA

altresì che, il bene pignorato, censito:

non sono regolarmente accatastati.

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

R-13:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in conformità a quanto previsto dalla delibera di consiglio comunale n.17 del 30 marzo 2004 all'adozione del vigente PRG e successiva Variante,contenuta nella tavola di progetto TAV 20 e 21 articolata sotto categoria :

- ***Zona A2.A manutenzione , restauro e completo recupero.***

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;

R-14:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

*dalla documentazione cartacea reperita presso l'Ufficio Tecnico è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in conformità a quanto previsto dalla delibera di consiglio comunale n.17 del 30 marzo 2004 all'adozione del vigente PRG , con il **Permesso di costruire n.29 del 29 giugno 2007***

successiva D.I.A. Variante in corso d'opera n.21 del 19 febbraio 2009 protocollo n. 1332

Si precisa che a tutt'oggi non è stato rilasciato :

1. il certificato di **abitabilità/usabilità**
2. il certificato di **collaudo**

Dal sopralluogo è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento **non è conforme ai progetti allegati** .

Le difformità riscontrate **sono sanabili** bene vendibile.

Per ristabilire la conformità edilizia dell'abitazione, occorre quindi presentare un nuovo elaborato grafico S.C.I.A ripristinando i prospetti e le sezioni del Permesso di Costruire n.29 del 29/06/2007 e della D.I.A in variante n.1333/2009 ed aggiornamento catastale.

15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono ,indicante il soggetto istante e la normativa in forza del 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'art.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;

R-15:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Non risultano presenti presso gli uffici tecnici del Comune di VIGNANELLO pratiche riguardanti pagamenti effettuati ai fini di un eventuale condono .

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 ;

R-16:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Nelle visure catastali,negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567 ,comma 2 c . p .c . , nella comunicazione da parte dell'ufficio tecnico i beni oggetto di pignoramento **non risultano gravati da censi , livelli ed usi civici.**

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 anteriore alla data della perizia,lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

R-17:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Alla luce dei fatti presso lo stabile **non sussiste un Condominio ufficiale** , amministratore che gestisce la contabilità delle spese manutentive per cui le spese ordinarie di manutenzione che i condomini sostengono possono essere prese in considerazione dal sottoscritto per essere detratte dal compendio estimativo.*

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

R-18:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito. Nel nostro caso ritengo possibile la vendita in un unico **lotto**.*

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;

R-19:

(QUADRO SINOTTICO)

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

TRIBUNALE Di VITERBO. Esecuzione Immobiliare N,204/2020

Promossa da : POP NPL 2018 s.r.l. Società uni personale per essa la procuratrice CERVED CREDIT

MANAGEMENT

Contro:

CUSTODE : Avvocato Alessandro Graziani

Via Genova,29 - 01100 VITERBO

C.T.U. : Geometra Umberto PIERINI

Via ZUCCARI,9

01100 VITERBO

IMMOBILE :(Lotto N.1^o)

- **Catasto Fabbricati nel Comune di VIGNANELLO (VT) foglio 9 particella 261 sub 6 Categoria A/2 Classe 2 ,consistenza 6 vani superficie catastale totale 155,00 mq ,superficie catastale totale escluse aree scoperte 154,00 mq Rendita Catastale 433,82,indirizzo Via Valle Maggiore snc piano S1-T-1.**

DESCRIZIONE DEL BENE(Lotto N.º1)

Il bene pignorato (monocale su tre livelli ,piano sotto strada,piano terra,piano 1) fanno parte di un unico edificio residenziale .

L'edificio che contiene i beni è composto da un unico edificio del tipo in linea che si sviluppa lungo la Via Valle Maggiore .

L'edificio contiene un unico alloggio nei due piani fuori terra (in parte disimpegnati da una rampa di scale ,la taverna al piano sotto strada ,la cantina ricavata da massa tufacea).

Il fabbricato ha struttura in muratura con solai in legno copertura a due falde e manto di tegole .

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. I parapetti dei balconi sul fronte NORD dell'edificio hanno inserti di ringhiera .

Le finestre e le porte finestre sono chiuse con persiane in legno di colore marrone.

I beni oggetto di perizia sono ubicati in aderenza con altro fabbricato.

Si accede all'appartamento che ha ingresso diretto dalla Via Valle Maggiore, mentre la taverna (posta al piano seminterrato) è possibile accedere oltre che dall'interno, dalla Via Zangola .

L'appartamento pignorato è composto da:

3. al piano terra un modesto soggiorno **senza balcone**, una cucina e un bagno privo di finestra, con aspiratore;
4. al piano primo un **corridoio e/o disimpegni di altezza variabile** , due locali di servizio usati come camere da letto e un bagno.

Una scala lineare, posizionata nella zona soggiorno, collega i due piano (fuori terra) dell'abitazione.

La scala ha struttura e parapetto in ferro e pedate in legno.

I vani al piano seminterrato , terra, primo hanno pavimenti realizzati con piastrelle di materiale ceramico (dim 40 x 40 cm) di colore chiaro e battiscopa dello stesso materiale .

Il rivestimento della cucina e il rivestimento ed il pavimento dei bagni sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Tutti gli elementi sanitari sono in vetrochina di colore bianco. Le porte interne dell'intera abitazione sono del tipo in legno di colore marrone e ferramenta di ottone lucido. Le porte finestre e le finestre a due ante in legno con vetrocamera.

L'appartamento è dotato degli impianti :TV, elettrico, idrico, termo-idraulico, di raffrescamento e citofonico. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha la caldaia alimentata a gas metano posizionata nella taverna. Nel bagno del piano seminterrato è collocata la lavatrice. Gli schemi degli impianti dell'abitazione sono allegate nella raccolta documenti rilasciati dall'Ufficio tecnico comunale di VIGNANELLO .

La taverna dell'abitazione al piano seminterrato è chiusa con un portone in ferro a vetri. Il soffitto a vista è in putrelle di ferro , a mattoni di laterizio a volta ribassata.

Il fabbricato che contiene i beni pignorati è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento dell'alloggio appare nell'insieme accettabile**, fa eccezione le tracce di umidità nell'angolo del muro della scala al piano seminterrato. L'umidità presente è probabilmente dovuta alla mancanza di areazione diretta nei suoi vani.

La superficie commerciale complessiva dei beni è di **mq 126,19**, misure da riferirsi al lordo delle murature, mentre le superfici calpestabili al netto delle murature sono riportate nel dettaglio di seguito .

Prospetto superfici calpestabili dell'appartamento (superfici rilevate sui progetti autorizzati e verificati dal rilievo in loco):

PIANTA PIANO SEMINTERRATO-PIANO

- Tinello mq 33,50 altezza 4,00 m
- WC mq 3,40 altezza 2,50 m
- **PIANTA PIANO TERRA**
- soggiorno mq 21,05 altezza 2,90 m
- cucina mq 16,40 altezza 2,90 m
- bagno mq 2,10 altezza 2,50 m

PIANTA PIANO PRIMO

- Camera mq 10,20 altezza media 2,95 m
- Corridoio mq 4,70
- Camera mq 16,05 altezza media 2,95 m
- Bagno mq 4,50 altezza media 2,60 m
- Balcone mq 7,70 .
- Tinello (magazzino) mq 37,85 altezza 4,00 m
- Cantina mq 54,84 altezza 4,00 m

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali e dal rilievo fotografico degli esterni e degli interni

DIRITTO :

I beni risultano di proprietà per ½ ciascuno dei signori debitori :

CONFINI

- **Confini:**(abitazione A/2)
- a SUD/EST con Via Valle MAGGIORE
- a NORD/OWEST con Via ZAGAROLA
- a SUD/EST parete in aderenza ad altro edificio

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' E/O DIFFORMITA':

Gli immobili in valutazione risultano esenti dai vincoli di:

1. *usi civici*
2. *enfiteusi perpetua*
3. *dalla documentazione cartacea reperita presso l'Ufficio Tecnico è risultato che l'immobile che contiene i beni pignorati è stato realizzato in conformità a quanto previsto dalla delibera di consiglio comunale n.17 del 30 marzo 2004 all'adozione del vigente PRG , con il **Permesso di costruire n.29 del 29 giugno 2007***
4. *successiva **D.I.A. Variante in corso d'opera n.21 del 19 febbraio 2009 protocollo n. 1332***

Si precisa che a tutt'oggi non è stato rilasciato :

5. *il certificato di **abitabilità/usabilità***
6. *il certificato di **collaudo***

*Dal sopralluogo è risultato che l'abitazione oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti allegati .*

*Le difformità riscontrate **sono sanabili** bene vendibile.*

Per ristabilire la conformità edilizia dell'abitazione, occorre quindi presentare un nuovo elaborato grafico S.C.I.A ripristinando i prospetti e le sezioni del Permesso di Costruire n.29 del 29/06/2007 e della D.I.A in variante n.1333/2009 ed aggiornamento catastale.

7. **PREZZO BASE D'ASTA:(al netto dei costi e spese)**

Valore finale stimato

€ 135.820,00

(Euro centotrenta cinquemila ottocento venti euro zero centesimi)

STATO DETENTIVO:

Lo stato detentivo attuale dell'abitazione è libero occupato dal debitore.

20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato ; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 procedimento) indichi la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

R-20:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

che l'immobile censito Catasto Fabbricati Categoria A/2 dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è occupato dai debitori saltuariamente :

a data anteriore la data di pignoramento, non esistono presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza

PREZZO BASE D'ASTA:(al netto dei costi e spese)

Valore finale stimato

€ 135.820,00

(Euro centotrenta cinquemila ottocento venti euro zero centesimi).

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;

R-21:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

l'immobile censito Catasto Fabbricati Categoria A/2 dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è occupato dai debitori :

nei periodi stagionali come seconda casa, visto che l'indirizzo di residenza risulta 

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 dei nove 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);

R-22:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

l'immobile censito Catasto Fabbricati categoria /2, dalle informazioni raccolte

1. non risulta gravato da decreto di assegnazione di casa coniugale

2. non risulta iscritto sui registri dello stato civile.

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 questi 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

R-23:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Nelle visure catastali,negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567,comma 2 c .p .c ., i beni oggetto di pignoramento no risultano gravati da censi,livelli ed usi civici.

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 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;**

R-24:

Trattandosi di immobili ad uso abitazione, la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie.

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Tale superficie lorda rettificata dei beni da stimare **mq 126,19**(superficie commerciale).

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:

1. alla superficie del balcone scoperto 25 %
2. al magazzino (tinello) 60 %
3. alla cantina 35 %
4. al piano abitabile 100%

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato il valore ordinario dell'intera proprietà cielo terra del fabbricato (abitazione, balcone, magazzino(tinello), cantina) risulta:

- $0,98 \times € 1.100,00 \times \text{mq } 126,19 = € 136.032,82$
- arrotondato a € 136.035,00
- Detrazione al valore ordinario delle spese per la sanatoria edilizia
- (vedi R.14) :

$$0,98 \times € 138.819,00 - € 3.000,00 = € 133.032,85$$

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta

€ 133.035,00

(Euro centotrenta tremila zerotrentacinque euro zero centesimi)

25. **Indichi** espressamente il criterio di stima 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 aste giudiziarie .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

tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie .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 ;

R-25:

ovvero: 21.1

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Non esistono dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene a tutto il 28/10/2020

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene ,si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso ,senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso,costruttive tipologiche, ubicative , posizionali e di vetustà analoghe a quello del bene da stimare.

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale il C.T.U. Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile,ha raccolto dati e informazioni , direttamente o presso operatori del settore(agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzioni in genere) sul valore di fabbricati in zona similari.

L'informazione e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario medio , per i beni corrispondenti , a € (min.950 max 1250)1.100,00 al mq.

I dati attuali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indicano per le abitazioni di tipo civile ubicate nella zona centrale B1, micro zona catastale. 1, di VIGNANELLO un costo unitario che varia da € 950,00 a € 1.250,00 al mq.

Per la stima si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1.100,00/mq corrispondente al costo unitario medio dei dati pubblicati dalla OMI.

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;

R-26

*L'immobile A/2, in cui e' ubicata la struttura per tipologia e **stato conservativo ottimale** puo' essere locato a canone libero.*

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;

R-27:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c. **non sussiste** l'ipotesi di opponibilità della locazione anteriormente la data di pignoramento.*

28. 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 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;

R-28

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 11/01/2022*
- *Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 11/01/2022*

29. **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 7.02.2008 (G.U n.47 del 25.02.2008),ossia una copia dell'elaborato senza 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 confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

R-29

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07//01/2022*

30. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini,accessori,parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dvra' essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativaper 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);

R-30

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy del 11/01/2022*

31. **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.

R-31

Il sottoscritto CTU,

ATTESTA

Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6

In riferimento alla tipologia di redazione redatta ,modalità e tempi di invio intervento,deposito,allegati e segnalazioni,si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei" compiti dell'esperto".

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica ,sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.

Oltre il termine assegnato ,tutto quanto previsto,dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.

L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito .

Note/

- *La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;*
- *L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;*
- *L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;*
- *Salvo diverse indicazioni ,la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima ,riportata in calce alla stessa;*
- *Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;*
- *È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*

Allegati:

- ✓ **ALLEGATO A** : *Visura-Mappa-Planimetria Catastale*
- ✓ **ALLEGATO B-C-E-F** : *Atti di Compravendita*
- ✓ **ALLEGATO D** : *Sopralluogo – Scheda sopralluogo*
- ✓ **ALLEGATO G** : *Documentazione fotografica(due copie)*
- ✓ **ALLEGATO H** : *Accesso agli atti*
- ✓ **ALLEGATO I** : *Dichiarazioni di Successioni*
- ✓ **ALLEGATO L** : *Accettazione tacita di successione*
- ✓ **ALLEGATO M** : *Costituzione di fondo patrimoniale*
- ✓ **ALLEGATO N** : *Comparabili*

- ✓ **ALLEGATO O**: *Certificato di residenza – Estratto di matrimonio*
- ✓ **ALLEGATO P**: *NTA di PRG Comune di VIGNANELLO*
- ✓ **ALLEGATO Q**: *Elaborati progettuali: P.d.C- DIA Variante- Fascicolo Antisismica*
- ✓ **ALLEGATO R**: *Schede Impianti tecnologici*
- ✓ **ALLEGATO S**: *Note di Trascrizione*
- ✓ **ALLEGATO T**: *Usa civico*
- ✓ **ALLEGATO U**: *Fine lavori e conformita'*
- ✓ **ALLEGATO V**: *Proroga*
- ✓ **ALLEGATO Z**: *Elaborato tecnico progettuale.*

VITERBO li, 11/01/2022

Il C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI