

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 134/2022

Promossa da: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario: Dott. Emanuele Ballerini

1° udienza: 4 ottobre 2023



RELAZIONE PERIZIA

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

Via dei vecchi n°29 01100 Viterbo (VT)

Cell.: 3386109552

mail: giulianopirolli@gmail.com

pec: giuliano.pirolli@ingpec.eu

Publicazio
ripubblicazione o ripro

INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 28/01/2023 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 134/2022 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 22/02/2023 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

QUESITO 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

QUESITO 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'identità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

QUESITO 3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 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 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 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 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 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 9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione del bene e, in caso di difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendolo, su aree altrui, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri se, nel caso di lucidi sovrapponibili le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà dell'immobile pignorato, a carico del debitore.

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* (tompagnatura o altro) all'uopo;

QUESITO 10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 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 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 13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO 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 dire se l'illecito sia stato sanato;

QUESITO 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'acquirente 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 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 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 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

QUESITO 20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 2 del DL. 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 città, l'isatta e il numero e le date di scadenza del

relativo giudizio;

QUESITO 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 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 23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli abitativi, 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 24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

QUESITO 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 asteguidiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

QUESITO 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 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 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 90 giorni 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 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 di Giustizia).

QUESITO 29. Invi, 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'art. 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 30. Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza, al numero 569, e per le osservazioni 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, fatto 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 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 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

QUESITO 33. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

QUESITO 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 35. Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 24/08/2023 successivamente all'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione del 19/05/2023. Il custode è in possesso delle chiavi dell'immobile e quindi è stato possibile accedere all'interno di esso per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato si trova nel comune di Piansano (VT) è un'abitazione di tipo civile al piano terzo di un piccolo condominio in via Maternum n.175.
Allegato01 verbali di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti che gli è stata consegnata, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti risulta completa.

QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure dell'immobile pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Piansano (VT), immobile sito in via Maternum n. 175 piano 2;

Foglio: 1 p.la 171 sub 11

Categoria A/2

Classe 2

Consistenza: 6 vani

Superficie catastale: /

Rendita 464,81€

Intestato per l'intera quota a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Allo stato attuale il corretto intestatario è l'esecutata:

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Pignorato su diritto di proprietà per l'intera quota.

Si evidenzia che presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria poiché in seguito alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non è stata effettuata la volta catastale. Inoltre la consistenza indicata nelle visure non è corretta, si potrebbe trattare di un errore materiale poiché in seguito alla presa visione presso l'Ufficio del Catasto della "busta"

Publicazione
ripubblicazione o ripro

cartacea catastale (dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali) si è potuto verificare che la consistenza è maggiore.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

La situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. Vedere quesito12 e quesito14.

QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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.

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione dell'atto di provenienza del compendio pignorato e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

Allegato06 ispezione ipotecaria e cert notarile.

Atto di provenienza:

L'immobile censito al foglio 1 particella 171 sub 11 è pervenuto all'esecutata per successione legittima in morte della sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted] e deceduta il [redacted] (uff. reg. Viterbo den [redacted] vol [redacted] del [redacted]), trascritta il [redacted] ai nn [redacted]. Risulta trascritta in data [redacted] ai nn [redacted] accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra [redacted] nascente da atto notaio [redacted] con sede in [redacted] del [redacted] numero di repertorio [redacted] Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted]

Allegato07 atto 24.04.2017.

Allegato08 trascrizioni accettazione eredità per atto [redacted].

Allegato09 trascrizione accettazione eredità [redacted].

Atti antecedenti all'atto di provenienza:

Alla sig.ra [redacted] l'immobile era pervenuto:

- in parte (per la quota di 90/100) per atto di compravendita del [redacted] numero di repertorio [redacted] notaio [redacted] con sede in [redacted] trascritto il [redacted] nn [redacted] da potere di [redacted] nato il [redacted] [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] [redacted] per l'usufrutto;

Allegato10 atto [redacted]

- in parte (per la quota di 10/100) per atto di donazione del [redacted] numero di repertorio [redacted] notaio [redacted] con sede in [redacted] trascritto il [redacted] nn [redacted] da potere

della sig.ra [redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]
Allegato11 atto [redacted].

Alla sig.ra [redacted] la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del [redacted] numero di repertorio [redacted] notaio [redacted] con sede in [redacted] trascritto il [redacted] nr. [redacted] da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per l'usufrutto.
Allegato10 atto [redacted].

Atti antecedenti al ventennio:

A [redacted] la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di vendita Notaio [redacted] del [redacted] registrato a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] trascritto il [redacted] al n. [redacted]
Allegato12 atto [redacted]

Con atto di donazione del [redacted] numero di repertorio [redacted] notaio [redacted] trascritto il [redacted] nr. [redacted] [redacted] donava a [redacted], riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà dell'immobile.
Allegato13 atto [redacted]

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 171 sub 11
- variazione del 14/03/1984 in atti dal 22/11/1995 CLS (n.2635.1/1984)
- variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Allegato02 estratto di mappa.
Allegato03 visure.
Allegato04 busta catastale sub 11.

QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 701 Sub 11

1. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale Di [redacted] Repertorio [redacted]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTA
Nota disponibile in formato elettronico

ripubblicazione o ripro

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Allegato06 ispezione ipotecaria e cert notarile.

QUESITO 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;

Si è provveduto ad acquisire le visure, le planimetrie, l'estratto di mappa catastale e alla presa visione della "busta" cartacea catastale dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali; non si necessita di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

QUESITO 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);

È stato estratto dall'Ufficio Anagrafico del Comune di [REDACTED] il certificato di residenza e dall'Ufficio Anagrafico del Comune di [REDACTED] il certificato di servizio. L'esecutata risulta nubile. Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio l'esecutata non risulta essere titolare di una impresa.

Allegato14 certificati anagrafici.

QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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.

L'immobile pignorato è un'abitazione di tipo civile all'ultimo piano (piano terzo, catastalmente piano

secondo) di un piccolo condominio sito in Piansano (VT) in via Maternum n.175 censito al N.C.EU del comune di Piansano (VT) al foglio 1 part. 171 sub 11. La costruzione dell'edificio risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e le strutture portanti sono miste in cemento armato e muratura di tufo.

Al fabbricato e al cortile circostante si accede da via Maternum n.175 tramite un passaggio carrabile e un accesso pedonale laterale entrambi dotati di cancello (le cui chiavi, secondo le informazioni desunte, sono in possesso di un'inquilina del condominio). Le facciate esterne del fabbricato si presentano con l'intonaco e la pittura in accettabile stato di manutenzione ma con diffuse tracce di infiltrazioni. L'ingresso al condominio avviene tramite delle scale nel cortile, il palazzo non è dotato di ascensore e mediante una scala interna si accede agli appartamenti. L'immobile pignorato è all'ultimo piano (attico mansardato), si trova in mediocre stato di manutenzione parzialmente occupato da mobili e minuterie; presenta una superficie commerciale netta di circa 186mq e si articola in:

- un ingresso e due corridoi per l'accesso alle stanze complessivamente di circa 30mq con due stufe a pellet e finestra sul vano scala. In fondo ad uno dei due corridoi si accede ad uno dei terrazzi;
- una cucina di circa 18mq con camino e accesso su uno dei terrazzi;
- un soggiorno di circa 19mq collegato alla cucina con accesso su uno dei terrazzi;
- un salone di circa 32mq con camino e accesso su uno dei terrazzi;
- una camera di circa 28mq con accesso su uno dei terrazzi e ad un bagno di servizio;
- un bagno finestrato di circa 8mq con vasca da bagno a servizio della camera di 28mq;
- un bagno finestrato di circa 8mq con box doccia e boiler con accesso dal corridoio;
- una camera di circa 19mq con accesso su uno dei terrazzi;
- una camera di circa 15mq;
- cinque terrazzi coperti con copertura costituita da lastre di vetro e acciaio e con finestre alle pareti. Tali finestre sono da rimuovere in quanto installate senza autorizzazione.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato: i pavimenti dell'intero immobile sono costituiti da mattonelle in ceramica che si estendono anche sulle pareti dei bagni e della cucina. Le porte e gli infissi sono in legno e in alluminio e monovetro. Tutti gli ambienti sono finestrati e l'altezza media è di circa 2.60m. Gli inquilini del piano sottostante dichiarano infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del bagno con accesso sul corridoio, pertanto è stata chiusa il rubinetto centrale dell'acqua presente nel sottoscala condominiale. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale, alla rete di energia elettrica e a quella del metano oltre che di collegamento alla rete fognaria. Non sono presenti elementi radianti per il riscaldamento ma solo due stufe a pellet all'ingresso e due camini. L'appartamento è anche dotato di impianto tv e citofonico. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la dichiarazione di agibilità.

Allegato 15 planimetria stato di fatto.

Allegato 16 documentazione fotografica.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercia e netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercia e lorda [mq]
Ingresso/corridoi	29.9	1.00	29.9	33.9	1.00	33.9
Cucina	18.3	1.00	18.3	19.5	1.00	19.5
Soggiorno	19.1	1.00	19.1	21.5	1.00	21.5
Salone	32.3	1.00	32.3	34.8	1.00	34.8
Camera01	27.8	1.00	27.8	30.9	1.00	30.9
WC01	7.7	1.00	7.7	9.4	1.00	9.4
Camera02	19.4	1.00	19.4	22.8	1.00	22.8
Camera03	15.1	1.00	15.1	17.1	1.00	17.1
WC02	7.7	1.00	7.7	9.4	1.00	9.4
Terrazzi	35.1	0.3 - 0.1	8.5	44.7	0.3 - 0.1	9.5
Superfici totali	212		186	244		209

Superficie commerciale lorda: 209mq.

Superficie commerciale netta: 186mq.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le autorizzazioni presenti in comune e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le seguenti difformità è possibile effettuare un intervento di ripristino allo stato autorizzato (rimozione finestre sulle pareti dei terrazzi) e presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. Vedere quesito 12 e quesito 14.

Infine, poiché per accedere al fabbricato è necessario attraversare il cortile esterno il cui ingresso è regolato da cancelli, si ritiene opportuno stimare il costo di costituzione di una eventuale servitù di passaggio nell'area di pertinenza del fabbricato. Vedere quesito 23.

QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO

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;

La descrizione del compendio contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto riportato nella planimetria nello stato dei luoghi e degli atti. Si evidenzia che presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria e che in seguito alla costituzione dell'ipoteca non è

tacita di eredità non è stata effettuata la volta catastale. Inoltre la consistenza indicata nelle visure non è corretta: si potrebbe trattare di un errore materiale poiché in seguito alla presa visione, presso l'Ufficio del Catasto, della "busta" cartacea catastale (dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali) si è potuto verificare che la consistenza è maggiore.

La situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di volta. Vedere quesito12 e quesito14.

QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA

Verificarsi 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 l'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 sull'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 (tompagnatura o altro) all'uopo;

Non sussistono difformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di provenienza quesito 3) e quella desumibile sulla base dei dati catastali ma sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Inoltre la situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di volta. I costi degli interventi sono conteggiati nel quesito 12.

Allegato05 planimetria catastale.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato16 documentazione fotografica.

Allegato17 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

L'immobile pignorato non risulta includere porzioni aliene non pignorate né vi è fusione con immobili contigui.

QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI

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 il pignoratario, se quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Il compendio pignorato non deriva da una maggiore consistenza originaria, pertanto non è mai stato frazionato in beni derivanti.

QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI

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;

Sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale e presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria poiché in seguito alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non è stata effettuata la voltura catastale. Poiché lo stato dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica con una pratica di sanatoria edilizia. Vedere quesito 14. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura.

Si può considerare il costo totale dell'aggiornamento catastale e della voltura comprensivo di spese pari a euro 1500.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato16 documentazione fotografica.

Allegato17 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.



QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Piansano è il Piano Regolatore Generale del Comune di Piansano. Il PRG identifica l'area del terreno nella zona "B2" sottozona di completamento. Per quanto riguarda le norme previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale la zona fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani.

L'utilizzazione è conforme a quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati.

Allegato18 estratti strumenti urbanistici.

QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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 dire se illecito sia stato sanato;

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Risultano le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia numero 20 del 03/08/1977 per costruire una sopraelevazione di un fabbricato e la realizzazione dell'attuale palazzina.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.74 del 1980 n.112 del 1985 n.121 del 1986 n.122 del 1986 n.123 del 1986 n.124 del 1986 n.125 del 1986 n.126 del 1986 n.127 del 1986 n.128 del 1986 n.129 del 1986 n.130 del 1986 n.131 del 1986 n.132 del 1986 n.133 del 1986 n.134 del 1986 n.135 del 1986 n.136 del 1986 n.137 del 1986 n.138 del 1986 n.139 del 1986 n.140 del 1986 n.141 del 1986 n.142 del 1986 n.143 del 1986 n.144 del 1986 n.145 del 1986 n.146 del 1986 n.147 del 1986 n.148 del 1986 n.149 del 1986 n.150 del 1986 n.151 del 1986 n.152 del 1986 n.153 del 1986 n.154 del 1986 n.155 del 1986 n.156 del 1986 n.157 del 1986 n.158 del 1986 n.159 del 1986 n.160 del 1986 n.161 del 1986 n.162 del 1986 n.163 del 1986 n.164 del 1986 n.165 del 1986 n.166 del 1986 n.167 del 1986 n.168 del 1986 n.169 del 1986 n.170 del 1986 n.171 del 1986 n.172 del 1986 n.173 del 1986 n.174 del 1986 n.175 del 1986 n.176 del 1986 n.177 del 1986 n.178 del 1986 n.179 del 1986 n.180 del 1986 n.181 del 1986 n.182 del 1986 n.183 del 1986 n.184 del 1986 n.185 del 1986 n.186 del 1986 n.187 del 1986 n.188 del 1986 n.189 del 1986 n.190 del 1986 n.191 del 1986 n.192 del 1986 n.193 del 1986 n.194 del 1986 n.195 del 1986 n.196 del 1986 n.197 del 1986 n.198 del 1986 n.199 del 1986 n.200 del 1986 n.201 del 1986 n.202 del 1986 n.203 del 1986 n.204 del 1986 n.205 del 1986 n.206 del 1986 n.207 del 1986 n.208 del 1986 n.209 del 1986 n.210 del 1986 n.211 del 1986 n.212 del 1986 n.213 del 1986 n.214 del 1986 n.215 del 1986 n.216 del 1986 n.217 del 1986 n.218 del 1986 n.219 del 1986 n.220 del 1986 n.221 del 1986 n.222 del 1986 n.223 del 1986 n.224 del 1986 n.225 del 1986 n.226 del 1986 n.227 del 1986 n.228 del 1986 n.229 del 1986 n.230 del 1986 n.231 del 1986 n.232 del 1986 n.233 del 1986 n.234 del 1986 n.235 del 1986 n.236 del 1986 n.237 del 1986 n.238 del 1986 n.239 del 1986 n.240 del 1986 n.241 del 1986 n.242 del 1986 n.243 del 1986 n.244 del 1986 n.245 del 1986 n.246 del 1986 n.247 del 1986 n.248 del 1986 n.249 del 1986 n.250 del 1986 n.251 del 1986 n.252 del 1986 n.253 del 1986 n.254 del 1986 n.255 del 1986 n.256 del 1986 n.257 del 1986 n.258 del 1986 n.259 del 1986 n.260 del 1986 n.261 del 1986 n.262 del 1986 n.263 del 1986 n.264 del 1986 n.265 del 1986 n.266 del 1986 n.267 del 1986 n.268 del 1986 n.269 del 1986 n.270 del 1986 n.271 del 1986 n.272 del 1986 n.273 del 1986 n.274 del 1986 n.275 del 1986 n.276 del 1986 n.277 del 1986 n.278 del 1986 n.279 del 1986 n.280 del 1986 n.281 del 1986 n.282 del 1986 n.283 del 1986 n.284 del 1986 n.285 del 1986 n.286 del 1986 n.287 del 1986 n.288 del 1986 n.289 del 1986 n.290 del 1986 n.291 del 1986 n.292 del 1986 n.293 del 1986 n.294 del 1986 n.295 del 1986 n.296 del 1986 n.297 del 1986 n.298 del 1986 n.299 del 1986 n.300 del 1986 n.301 del 1986 n.302 del 1986 n.303 del 1986 n.304 del 1986 n.305 del 1986 n.306 del 1986 n.307 del 1986 n.308 del 1986 n.309 del 1986 n.310 del 1986 n.311 del 1986 n.312 del 1986 n.313 del 1986 n.314 del 1986 n.315 del 1986 n.316 del 1986 n.317 del 1986 n.318 del 1986 n.319 del 1986 n.320 del 1986 n.321 del 1986 n.322 del 1986 n.323 del 1986 n.324 del 1986 n.325 del 1986 n.326 del 1986 n.327 del 1986 n.328 del 1986 n.329 del 1986 n.330 del 1986 n.331 del 1986 n.332 del 1986 n.333 del 1986 n.334 del 1986 n.335 del 1986 n.336 del 1986 n.337 del 1986 n.338 del 1986 n.339 del 1986 n.340 del 1986 n.341 del 1986 n.342 del 1986 n.343 del 1986 n.344 del 1986 n.345 del 1986 n.346 del 1986 n.347 del 1986 n.348 del 1986 n.349 del 1986 n.350 del 1986 n.351 del 1986 n.352 del 1986 n.353 del 1986 n.354 del 1986 n.355 del 1986 n.356 del 1986 n.357 del 1986 n.358 del 1986 n.359 del 1986 n.360 del 1986 n.361 del 1986 n.362 del 1986 n.363 del 1986 n.364 del 1986 n.365 del 1986 n.366 del 1986 n.367 del 1986 n.368 del 1986 n.369 del 1986 n.370 del 1986 n.371 del 1986 n.372 del 1986 n.373 del 1986 n.374 del 1986 n.375 del 1986 n.376 del 1986 n.377 del 1986 n.378 del 1986 n.379 del 1986 n.380 del 1986 n.381 del 1986 n.382 del 1986 n.383 del 1986 n.384 del 1986 n.385 del 1986 n.386 del 1986 n.387 del 1986 n.388 del 1986 n.389 del 1986 n.390 del 1986 n.391 del 1986 n.392 del 1986 n.393 del 1986 n.394 del 1986 n.395 del 1986 n.396 del 1986 n.397 del 1986 n.398 del 1986 n.399 del 1986 n.400 del 1986 n.401 del 1986 n.402 del 1986 n.403 del 1986 n.404 del 1986 n.405 del 1986 n.406 del 1986 n.407 del 1986 n.408 del 1986 n.409 del 1986 n.410 del 1986 n.411 del 1986 n.412 del 1986 n.413 del 1986 n.414 del 1986 n.415 del 1986 n.416 del 1986 n.417 del 1986 n.418 del 1986 n.419 del 1986 n.420 del 1986 n.421 del 1986 n.422 del 1986 n.423 del 1986 n.424 del 1986 n.425 del 1986 n.426 del 1986 n.427 del 1986 n.428 del 1986 n.429 del 1986 n.430 del 1986 n.431 del 1986 n.432 del 1986 n.433 del 1986 n.434 del 1986 n.435 del 1986 n.436 del 1986 n.437 del 1986 n.438 del 1986 n.439 del 1986 n.440 del 1986 n.441 del 1986 n.442 del 1986 n.443 del 1986 n.444 del 1986 n.445 del 1986 n.446 del 1986 n.447 del 1986 n.448 del 1986 n.449 del 1986 n.450 del 1986 n.451 del 1986 n.452 del 1986 n.453 del 1986 n.454 del 1986 n.455 del 1986 n.456 del 1986 n.457 del 1986 n.458 del 1986 n.459 del 1986 n.460 del 1986 n.461 del 1986 n.462 del 1986 n.463 del 1986 n.464 del 1986 n.465 del 1986 n.466 del 1986 n.467 del 1986 n.468 del 1986 n.469 del 1986 n.470 del 1986 n.471 del 1986 n.472 del 1986 n.473 del 1986 n.474 del 1986 n.475 del 1986 n.476 del 1986 n.477 del 1986 n.478 del 1986 n.479 del 1986 n.480 del 1986 n.481 del 1986 n.482 del 1986 n.483 del 1986 n.484 del 1986 n.485 del 1986 n.486 del 1986 n.487 del 1986 n.488 del 1986 n.489 del 1986 n.490 del 1986 n.491 del 1986 n.492 del 1986 n.493 del 1986 n.494 del 1986 n.495 del 1986 n.496 del 1986 n.497 del 1986 n.498 del 1986 n.499 del 1986 n.500 del 1986 n.501 del 1986 n.502 del 1986 n.503 del 1986 n.504 del 1986 n.505 del 1986 n.506 del 1986 n.507 del 1986 n.508 del 1986 n.509 del 1986 n.510 del 1986 n.511 del 1986 n.512 del 1986 n.513 del 1986 n.514 del 1986 n.515 del 1986 n.516 del 1986 n.517 del 1986 n.518 del 1986 n.519 del 1986 n.520 del 1986 n.521 del 1986 n.522 del 1986 n.523 del 1986 n.524 del 1986 n.525 del 1986 n.526 del 1986 n.527 del 1986 n.528 del 1986 n.529 del 1986 n.530 del 1986 n.531 del 1986 n.532 del 1986 n.533 del 1986 n.534 del 1986 n.535 del 1986 n.536 del 1986 n.537 del 1986 n.538 del 1986 n.539 del 1986 n.540 del 1986 n.541 del 1986 n.542 del 1986 n.543 del 1986 n.544 del 1986 n.545 del 1986 n.546 del 1986 n.547 del 1986 n.548 del 1986 n.549 del 1986 n.550 del 1986 n.551 del 1986 n.552 del 1986 n.553 del 1986 n.554 del 1986 n.555 del 1986 n.556 del 1986 n.557 del 1986 n.558 del 1986 n.559 del 1986 n.560 del 1986 n.561 del 1986 n.562 del 1986 n.563 del 1986 n.564 del 1986 n.565 del 1986 n.566 del 1986 n.567 del 1986 n.568 del 1986 n.569 del 1986 n.570 del 1986 n.571 del 1986 n.572 del 1986 n.573 del 1986 n.574 del 1986 n.575 del 1986 n.576 del 1986 n.577 del 1986 n.578 del 1986 n.579 del 1986 n.580 del 1986 n.581 del 1986 n.582 del 1986 n.583 del 1986 n.584 del 1986 n.585 del 1986 n.586 del 1986 n.587 del 1986 n.588 del 1986 n.589 del 1986 n.590 del 1986 n.591 del 1986 n.592 del 1986 n.593 del 1986 n.594 del 1986 n.595 del 1986 n.596 del 1986 n.597 del 1986 n.598 del 1986 n.599 del 1986 n.600 del 1986 n.601 del 1986 n.602 del 1986 n.603 del 1986 n.604 del 1986 n.605 del 1986 n.606 del 1986 n.607 del 1986 n.608 del 1986 n.609 del 1986 n.610 del 1986 n.611 del 1986 n.612 del 1986 n.613 del 1986 n.614 del 1986 n.615 del 1986 n.616 del 1986 n.617 del 1986 n.618 del 1986 n.619 del 1986 n.620 del 1986 n.621 del 1986 n.622 del 1986 n.623 del 1986 n.624 del 1986 n.625 del 1986 n.626 del 1986 n.627 del 1986 n.628 del 1986 n.629 del 1986 n.630 del 1986 n.631 del 1986 n.632 del 1986 n.633 del 1986 n.634 del 1986 n.635 del 1986 n.636 del 1986 n.637 del 1986 n.638 del 1986 n.639 del 1986 n.640 del 1986 n.641 del 1986 n.642 del 1986 n.643 del 1986 n.644 del 1986 n.645 del 1986 n.646 del 1986 n.647 del 1986 n.648 del 1986 n.649 del 1986 n.650 del 1986 n.651 del 1986 n.652 del 1986 n.653 del 1986 n.654 del 1986 n.655 del 1986 n.656 del 1986 n.657 del 1986 n.658 del 1986 n.659 del 1986 n.660 del 1986 n.661 del 1986 n.662 del 1986 n.663 del 1986 n.664 del 1986 n.665 del 1986 n.666 del 1986 n.667 del 1986 n.668 del 1986 n.669 del 1986 n.670 del 1986 n.671 del 1986 n.672 del 1986 n.673 del 1986 n.674 del 1986 n.675 del 1986 n.676 del 1986 n.677 del 1986 n.678 del 1986 n.679 del 1986 n.680 del 1986 n.681 del 1986 n.682 del 1986 n.683 del 1986 n.684 del 1986 n.685 del 1986 n.686 del 1986 n.687 del 1986 n.688 del 1986 n.689 del 1986 n.690 del 1986 n.691 del 1986 n.692 del 1986 n.693 del 1986 n.694 del 1986 n.695 del 1986 n.696 del 1986 n.697 del 1986 n.698 del 1986 n.699 del 1986 n.700 del 1986 n.701 del 1986 n.702 del 1986 n.703 del 1986 n.704 del 1986 n.705 del 1986 n.706 del 1986 n.707 del 1986 n.708 del 1986 n.709 del 1986 n.710 del 1986 n.711 del 1986 n.712 del 1986 n.713 del 1986 n.714 del 1986 n.715 del 1986 n.716 del 1986 n.717 del 1986 n.718 del 1986 n.719 del 1986 n.720 del 1986 n.721 del 1986 n.722 del 1986 n.723 del 1986 n.724 del 1986 n.725 del 1986 n.726 del 1986 n.727 del 1986 n.728 del 1986 n.729 del 1986 n.730 del 1986 n.731 del 1986 n.732 del 1986 n.733 del 1986 n.734 del 1986 n.735 del 1986 n.736 del 1986 n.737 del 1986 n.738 del 1986 n.739 del 1986 n.740 del 1986 n.741 del 1986 n.742 del 1986 n.743 del 1986 n.744 del 1986 n.745 del 1986 n.746 del 1986 n.747 del 1986 n.748 del 1986 n.749 del 1986 n.750 del 1986 n.751 del 1986 n.752 del 1986 n.753 del 1986 n.754 del 1986 n.755 del 1986 n.756 del 1986 n.757 del 1986 n.758 del 1986 n.759 del 1986 n.760 del 1986 n.761 del 1986 n.762 del 1986 n.763 del 1986 n.764 del 1986 n.765 del 1986 n.766 del 1986 n.767 del 1986 n.768 del 1986 n.769 del 1986 n.770 del 1986 n.771 del 1986 n.772 del 1986 n.773 del 1986 n.774 del 1986 n.775 del 1986 n.776 del 1986 n.777 del 1986 n.778 del 1986 n.779 del 1986 n.780 del 1986 n.781 del 1986 n.782 del 1986 n.783 del 1986 n.784 del 1986 n.785 del 1986 n.786 del 1986 n.787 del 1986 n.788 del 1986 n.789 del 1986 n.790 del 1986 n.791 del 1986 n.792 del 1986 n.793 del 1986 n.794 del 1986 n.795 del 1986 n.796 del 1986 n.797 del 1986 n.798 del 1986 n.799 del 1986 n.800 del 1986 n.801 del 1986 n.802 del 1986 n.803 del 1986 n.804 del 1986 n.805 del 1986 n.806 del 1986 n.807 del 1986 n.808 del 1986 n.809 del 1986 n.810 del 1986 n.811 del 1986 n.812 del 1986 n.813 del 1986 n.814 del 1986 n.815 del 1986 n.816 del 1986 n.817 del 1986 n.818 del 1986 n.819 del 1986 n.820 del 1986 n.821 del 1986 n.822 del 1986 n.823 del 1986 n.824 del 1986 n.825 del 1986 n.826 del 1986 n.827 del 1986 n.828 del 1986 n.829 del 1986 n.830 del 1986 n.831 del 1986 n.832 del 1986 n.833 del 1986 n.834 del 1986 n.835 del 1986 n.836 del 1986 n.837 del 1986 n.838 del 1986 n.839 del 1986 n.840 del 1986 n.841 del 1986 n.842 del 1986 n.843 del 1986 n.844 del 1986 n.845 del 1986 n.846 del 1986 n.847 del 1986 n.848 del 1986 n.849 del 1986 n.850 del 1986 n.851 del 1986 n.852 del 1986 n.853 del 1986 n.854 del 1986 n.855 del 1986 n.856 del 1986 n.857 del 1986 n.858 del 1986 n.859 del 1986 n.860 del 1986 n.861 del 1986 n.862 del 1986 n.863 del 1986 n.864 del 1986 n.865 del 1986 n.866 del 1986 n.867 del 1986 n.868 del 1986 n.869 del 1986 n.870 del 1986 n.871 del 1986 n.872 del 1986 n.873 del 1986 n.874 del 1986 n.875 del 1986 n.876 del 1986 n.877 del 1986 n.878 del 1986 n.879 del 1986 n.880 del 1986 n.881 del 1986 n.882 del 1986 n.883 del 1986 n.884 del 1986 n.885 del 1986 n.886 del 1986 n.887 del 1986 n.888 del 1986 n.889 del 1986 n.890 del 1986 n.891 del 1986 n.892 del 1986 n.893 del 1986 n.894 del 1986 n.895 del 1986 n.896 del 1986 n.897 del 1986 n.898 del 1986 n.899 del 1986 n.900 del 1986 n.901 del 1986 n.902 del 1986 n.903 del 1986 n.904 del 1986 n.905 del 1986 n.906 del 1986 n.907 del 1986 n.908 del 1986 n.909 del 1986 n.910 del 1986 n.911 del 1986 n.912 del 1986 n.913 del 1986 n.914 del 1986 n.915 del 1986 n.916 del 1986 n.917 del 1986 n.918 del 1986 n.919 del 1986 n.920 del 1986 n.921 del 1986 n.922 del 1986 n.923 del 1986 n.924 del 1986 n.925 del 1986 n.926 del 1986 n.927 del 1986 n.928 del 1986 n.929 del 1986 n.930 del 1986 n.931 del 1986 n.932 del 1986 n.933 del 1986 n.934 del 1986 n.935 del 1986 n.936 del 1986 n.937 del 1986 n.938 del 1986 n.939 del 1986 n.940 del 1986 n.941 del 1986 n.942 del 1986 n.943 del 1986 n.944 del 1986 n.945 del 1986 n.946 del 1986 n.947 del 1986 n.948 del 1986 n.949 del 1986 n.950 del 1986 n.951 del 1986 n.952 del 1986 n.953 del 1986 n.954 del 1986 n.955 del 1986 n.956 del 1986 n.957 del 1986 n.958 del 1986 n.959 del 1986 n.960 del 1986 n.961 del 1986 n.962 del 1986 n.963 del 1986 n.964 del 1986 n.965 del 1986 n.966 del 1986 n.967 del 1986 n.968 del 1986 n.969 del 1986 n.970 del 1986 n.971 del 1986 n.972 del 1986 n.973 del 1986 n.974 del 1986 n.975 del 1986 n.976 del 1986 n.977 del 1986 n.978 del 1986 n.979 del 1986 n.980 del 1986 n.981 del 1986 n.982 del 1986 n.983 del 1986 n.984 del 1986 n.985 del 1986 n.986 del 1986 n.987 del 1986 n.988 del 1986 n.989 del 1986 n.990 del 1986 n.991 del 1986 n.992 del 1986 n.993 del 1986 n.994 del 1986 n.995 del 1986 n.996 del 1986 n.997 del 1986 n.998 del 1986 n.999 del 1986 n.1000 del 1986 n.1001 del 1986 n.1002 del 1986 n.1003 del 1986 n.1004 del 1986 n.1005 del 1986 n.1006 del 1986 n.1007 del 1986 n.1008 del 1986 n.1009 del 1986 n.1010 del 1986 n.1011 del 1986 n.1012 del 1986 n.1013 del 1986 n.1014 del 1986 n.1015 del 1986 n.1016 del 1986 n.1017 del 1986 n.1018 del 1986 n.1019 del 1986 n.1020 del 1986 n.1021 del 1986 n.1022 del 1986 n.1023 del 1986 n.1024 del 1986 n.1025 del 1986 n.1026 del 1986 n.1027 del 1986 n.1028 del 1986 n.1029 del 1986 n.1030 del 1986 n.1031 del 1986 n.1032 del 1986 n.1033 del 1986 n.1034 del 1986 n.1035 del 1986 n.1036 del 1986 n.1037 del 1986 n.1038 del 1986 n.1039 del 1986 n.1040 del 1986 n.1041 del 1986 n.1042 del 1986 n.1043 del 1986 n.1044 del 1986 n.1045 del 1986 n.1046 del 1986 n.1047 del 1986 n.1048 del 1986 n.1049 del 1986 n.1050 del 1986 n.1051 del 1986 n.1052 del 1986 n.1053 del 1986 n.1054 del 1986 n.1055 del 1986 n.1056 del 1986 n.1057 del 1986 n.1058 del 1986 n.1059 del 1986 n.1060 del 1986 n.1061 del 1986 n.1062 del 1986 n.1063 del 1986 n.1064 del 1986 n.1065 del 1986 n.1066 del 1986 n.1067 del 1986 n.1068 del 1986 n.1069 del 1986 n.1070 del 1986 n.1071 del 1986 n.1072 del 1986 n.1073 del 1986 n.1074 del 1986 n.1075 del 1986 n.1076 del 1986 n.1077 del 1986 n.1078 del 1986 n.1079 del 1986 n.1080 del 1986 n.1081 del 1986 n.1082 del 1986 n.1083 del 1986 n.1084 del 1986 n.1085 del 1986 n.1086 del 1986 n.1087 del 1986 n.1088 del 1986 n.1089 del 1986 n.1090 del 1986 n.1091 del 1986 n.1092 del 1986 n.1093 del 1986 n.1094 del 1986 n.1095 del 1986 n.1096 del 1986 n.1097 del 1986 n.1098 del 1986 n.1099 del 1986 n.1100 del 1986 n.1101 del 1986 n.1102 del 1986 n.1103 del 1986 n.1104 del 1986 n.1105 del 1986 n.1106

26/10/1990 consistente nella sanatoria di interventi abusivi di ampliamento e variazione nell'alloggio al piano terzo dell'edificio in via Maternum n.175.

Allegato 19 CE 74.

L'immobile allo stato attuale non è conforme all'ultimo stato autorizzato (Concessione Edilizia in sanatoria n.74) per i seguenti motivi:

1. Tutti i terrazzi presenti nell'immobile risultano chiusi. È necessario rimuovere le finestre posizionate sulla parete frontale di tutti i terrazzi al fine di ripristinare lo stato autorizzato con la pratica n.74 così come rappresentato nelle foto allegate a quest'ultima.
Per tale intervento (rimozione finestre e trasporto in discarica) si ritiene congrua una stima dei costi di ripristino pari a euro 1500.
2. Diversa distribuzione degli spazi interni riguardante la posizione di alcune porte nei tramezzi interni, l'assenza di una finestra presente nei progetti e la presenza di una finestra non rappresentata. Su Indicazione dell'ufficio tecnico del comune di Piansano, per regolarizzare queste difformità sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Un presumibile costo dei seguenti interventi comprensivi di spese tecniche, spese di istruttoria e sanzioni è pari a euro 4000.

Allegato 15 planimetria stato di fatto.

Allegato 19 CE 74.

Allegato 20 confronto con stato autorizzato.

Presso gli archivi del comune di Piansano non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di agibilità.

QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

Verifici 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;

Come citato precedentemente per l'immobile oggetto della procedura è stato rilasciata in data 26/10/1990 la Concessione Edilizia in sanatoria n.74 condono edilizio.

La pratica è stata presentata dal sig. [REDACTED] precedente proprietario dell'immobile pignorato. La Concessione Edilizia in sanatoria n.74 condono edilizio (art.35, legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i.) è stata acquisita al protocollo generale del comune in data 30/12/1986 al n.2919. Il sindaco visti gli atti, la relazione istruttoria dell'U.T.C. in data 19/12/1989 e il provvedimento n.2815 del 19/12/1989 con il quale è stato determinato l'importo dovuto a titolo di oblazione, visto che il richiedente ha provveduto a versare a titolo di oblazione la somma richiesta, dato atto che l'opera abusiva era ascrivibile alla tipologia varie di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47, visto il P.R.G. all'epoca vigente, la legge n.47 del 28/02/1985, le normative regionali e gli atti presentati, ha rilasciata la concessione in data 26/10/1990.

Allegato 19 CE 74.

QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE

Verifici 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 derivante o no, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Piansano l'immobile pignorato non

è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE

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;

Dalle indagini effettuate l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In considerazione della natura del bene si ritiene economicamente più vantaggioso vendere l'immobile pignorato in un unico lotto.

QUESITO 19. INTERESSA DEL PIGNORAMENTO

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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere libero. In seguito all'ordinanza di liberazione disposta dal Giudice dell'Esecuzione, l'esecutato ha rilasciato l'immobile in favore del Custode Giudiziario che è in possesso della nuova chiave della serratura di accesso.

Infine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato13 certificati anagrafici.

Allegato21 accesso atti di locazione.

QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE

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;

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta essere libera. Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Attualmente non risultano locali con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quali termine di paragone, si è quindi effettuata la stima in base alle banche dati che nel comune di Piansano il canone di locazione per una abitazione in normale stato in zona centrale ha un valore variabile tra i 2.6 e i 3.6€/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento considerando l'attuale stato di manutenzione si considera idoneo il valore di 2.0€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta autorizzata di circa 186mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 2.0x 186mq = 372€ mensili approssimabile a 350€ mensili.

Allegato 01 verbali di accesso.

Allegato 14 certificati anagrafici.



QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

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);

L'immobile pignorato non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

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;

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si ritiene opportuno specificare che al fabbricato e al cortile circostante si accede da via Maternum n.175 tramite un passaggio carrabile e un accesso pedonale laterale entrambi dotati di cancello.

Nell'atto di compravendita del 20/11/2006 all'art.2 si dichiara: "...La vendita è fatta e accettata con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, usi e diritti, azioni e ragioni, accessorie e pertinenti, servitù attive e passive a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, nulla escluso od eccettuato, nonchè con tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla

Publicazione
ripubblicazione o ripro

legge e dalle norme sul condominio.”

Nell'atto di donazione del 12/04/1980 all'art.2 si dichiara: "... quanto sopra è donato e ricevuto nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione e pertinenza inerente, e con la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, nelle quali deve intendersi compresa l'area circostante.”.

Però, come specificato nel quesito 17 l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

Nell'estratto di mappa il terreno circostante e il fabbricato principale costituiscono un'unica particella, unite dal segno di graffa in mappa. La "graffatura" è la rappresentazione grafica del rapporto pertinenziale tra un fabbricato e un'area.

Il terreno circostante è identificato al catasto terreni come ente urbano, non possiede autonoma capacità reddituale. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Ai fini catastali, deve essere comunque rappresentato nell'elaborato planimetrico ed individuato da riferimenti catastali con l'indicazione della destinazione ed eventualmente a quali unità è comune. In questo caso, però, negli uffici catastali non è presente un elaborato planimetrico e non è stato assegnato un subalterno alle parti esterne ed interne di uso comune.

Non essendo presenti tali informazioni, malgrado quanto dichiarato negli atti notarili, l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione potrebbe ritenere che le parti comuni non siano identificate univocamente poiché non possiedono il proprio subalterno. Quindi si ritiene opportuno stimare il costo di costituzione di una eventuale servitù di passaggio onerosa: considerando l'indennizzo, le spese e il tragitto più breve che arrechi minor danno all'unità immobiliare, si ritiene congruo un costo di costituzione di servitù di passaggio pari a: € 2000,00.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato03 visure.

Allegato10 atto 20.11.2006.

Allegato13 atto 24.04.1980.

Allegato16 doc fotografica.

QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Determini il valore dell'immobile: nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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 astegjudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di stima con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici

raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) per abitazioni civili normale stato conservativo	500	750
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (secondo semestre 2022) Abitazioni da ristrutturare Abitazioni in buono stato abitabili	150 400	200 500

Vendite Giudiziarie:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento via Umberto I 30	87	30270	348

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento piano terra via Maternum 117 da ristrutturare	165	75000	454
Appartamento piano primo via Maternum 45	139	78000	561
Appartamento Attico viale Santa Lucia 186 da ristrutturare	124	55000	444

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo considerare il valore di mercato più basso secondo l'Osservatorio Immobiliare per le abitazioni in normale stato di conservazione pari a 500€/mq, decurtato però del 20% pari a 100€/mq viste le particolari condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile. Perciò alla data di stesura della presente relazione si stabilisce un valore di mercato pari a: 400€/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: 209mq

Valore di mercato pari a: 400€/mq lordo.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è: $209.00 \times 400.00 = € 83600.00$

Si detraggono le spese di cui al quesito 12 pari a € 1500.00 (aggiornamento catastale e vettura)

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 1500.00 (ristrutturazione autorizzata)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 4000.00 (pratiche edilizie)
Si detraggono le spese di cui al quesito 23 pari a € 2000.00 (eventuale servitù)

Si ottiene il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato:
 $83600€ - (1500.00€ + 1500.00€ + 4000.00€ + 2000€) = 83600.00€ - 9000.00€ = € 74600.00$
Arrotondato a € 75000.00
(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore lotto quota piena proprietà: € 75000.00 (Eurosettantacinquemila/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

QUESITO 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;

Il compendio pignorato presenta un mediocre stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli stante la vicinanza alle scuole e alle attività commerciali. Adiacente al condominio è presente un piazzale dove è possibile parcheggiare. L'immobile presenta un buon grado di commerciabilità al medio termine vista anche la vicinanza al lago di Bolsena.

QUESITO 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;

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato 21 accesso atti di locazione.

QUESITO 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 90 giorni 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 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 di Giustizia).

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

QUESITO 29.

Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata a/r, comunicazione, nei termini della normativa,

anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, 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;

Come richiesto si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Dott.ssa Avv. Alfonsina Lamoratta per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Dante De Benedetti per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Giovanni Angelo Mura per il debitore esecutato;
- Dott. Avv. Luca Mura per il debitore esecutato;
- Dott. Emanuele Ballerini custode giudiziario;

Allegato 22 notifiche alle parti.

QUESITO 30.

Depositati, 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;

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

QUESITO 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;

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

QUESITO 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato perizia ctu 134 2022 privacy.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESITO 33.

Allegli 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 comprese) 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);

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo il bene.

Allegato 15 planimetria stato di fatto.

Allegato 16 doc fotografica.

QUESITO 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;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

In allegato Quadro sinottico 134 2022 privacy.

In allegato Quadro sinottico 134 2022.

QUESITO 35.

Allegli 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.*

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

Allegato06 ispezione ipotecaria e certificazione notarile.

Allegato07 atto [REDACTED].

Allegato08 trascrizioni per atto [REDACTED].

Allegato09 trascrizione [REDACTED].

Allegato10 atto [REDACTED].

Allegato11 atto [REDACTED].

Allegato12 atto ██████████
Allegato13 atto ██████████
Allegato14 certificati anagrafici.
Allegato15 planimetria stato di fatto.
Allegato16 doc fotografica.
Allegato17 sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto
Allegato18 estratti strumenti urbanistici.
Allegato19 CE 74.
Allegato20 sovrapposizione stato autoriz e stato di fatto.
Allegato21 atti locazione.
Allegato22 notifiche alle parti.
Perizia ctu 134 2022 privacy.
Quadro sinottico 134 2022 privacy.
Quadro sinottico 134 2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e n. 25 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice III.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 31 agosto 2023

ASTE
GIUDIZIARIE



Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione