

Architetto Sebastiano Meloni

Via Fulvio Tomassucci, 24 – 01100 Viterbo

Cell. 329 817 4050

Email: sebastiano.meloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/19

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.
COOP.**

contro

XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 07.05.2020

Viterbo 23/03/2020

IL C.T.U.
Arch. Sebastiano Meloni



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/19

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Architetto Sebastiano Meloni iscritto al n. 173 all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Viterbo, con studio in Via Fulvio Tomassucci, 24 - 01100 Viterbo, in data 05/12/2019 veniva nominato C.T.U. invitato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 07/05/2020;

l'accesso al bene pignorato è avvenuto in data 20/12/2019;

l'invio della bozza della perizia CTU alle parti è avvenuta:

- al Custode Notaio Biancamaria Ciambella e all'Avv. Angelo Poli della BCC di Roma, tramite PEC in data 03/03/2020;*
- deposito telematico c/o Tribunale di Viterbo in data 03/03/2020;*
- deposito cartaceo c/o Tribunale di Viterbo in data 05/03/2020;*
- alla Esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX con Raccomandata con AR in data 03/03/2020;*
- la raccomandata è stata ricevuta dall'Esecutata in data 05/03/2020.*

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai*

beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;



- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40. comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

- 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. E precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini per 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 SpeseGiustizia).

- 29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o



planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 34) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 35) *alleggi alla relazione:*
- a. *la planimetria del bene,*
 - b. *la visura catastale attuale,*
 - c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
 - d. *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
 - f. *copia atto di provenienza*
 - g. *quadro sinottico triplice copia*
 - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità. al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);

-la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa ritenendola **completa** in virtù della Certificazione Notarile Ipocatastale a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce.

Quesito n°2:

Sono state eseguite visure aggiornate e valutato che il bene è stato correttamente identificato; nello specifico si tratta di abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di XXXXXX XXXXXXXXXXXX (VT) censita al NCEU foglio XX part.IIIa XXX sub X cat A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, Rendita € 1'349,24, superfice catastale 208 mq, Piano 1° intestata a XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, proprietaria per 1/1.

Quesito n°3:

L'unità immobiliare in Comune di XXXXXX XXXXXXXXXXXX (VT) censita al NCEU foglio XX part.IIIa XXX sub X, è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX in virtù di atto di divisione a rogito Notaio Giuseppe Togandi di Orte (VT) del 22/09/XXXX rep. 303.271/16779, trascritto a Viterbo il 25/09/XXXX al n. 8253 r.p. e n. 10085 r.g..

L'immobile esecutato è parte di un fabbricato industriale e di civile abitazione edificato per proprio conto su terreno dei fratelli XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX ed XXXX acquistato con rogito Notar Bellucci E. del 23/12/XXXX trascritto a Viterbo il 21/01/XXXX al n. 522 r.p.

Quesito n°4:

sull'immobile esecutato gravano le seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1) *Ipoteca volontaria registro generale n. 12122 registro particolare n. 1212 del 26/09/XXXX a FAVORE Banca di Credito Cooperativo di Roma – Soc. Coop. con sede in Roma C.F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Sardegna, 129 e CONTRO XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXX il 02/07/XXXX (C.F. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà – atto Tedeschi Porceddu Federico del 23/09/XXXX per € 140'000,00 di cui € 70'000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Tale iscrizione viene rettificata con successiva n. 223 del 13/02/XXXX.*
- 2) *Ipoteca volontaria in rettifica registro generale n. 1847 registro particolare n. 223 del 13/02/XXXX a FAVORE Banca di Credito Cooperativo di Roma – Soc. Coop. con sede in Roma C.F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Sardegna, 129 e CONTRO XXXXXXXXXX XXXX XXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXX il 08/04/XXXX (C.F. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà e debitore non datore di ipoteca XXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXX il 02/07/XXXX (C.F. XXXXXXXXXX) – atto Tedeschi Porceddu Federico del 23/09/XXXX per € 140'000,00 di cui € 70'000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. Tale iscrizione rettifica la precedente n. 1212 del 26/09/XXXX in quanto mero errore materiale non veniva indicata la Signora XXXXXXXXXX XXXX XXXXX come parte debitrice di ipoteca.*
- 3) *Pignoramento immobiliare r.g. n. 10864 r.p. n. 8359 del 24/07/XXXX – a FAVORE Banca di Credito Cooperativo di Roma – Soc. Coop. con sede in Roma C.F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Angelo Poli sito in Viterbo Via della Mattonara n. 7 e CONTRO XXXXXXXXXX XXXX XXXXX nata a XXXXX XXXXXXXXXX il 08/04/XXXX (C.F. XXXXXXXXXX) per la piena proprietà – notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 17/06/XXXX, sino alla concorrenza di € 65'925,54 oltre ad interesse e spese.*

Quesito n°5:

Sono state acquisite le mappe censuarie.

Quesito n°6:

è stato acquisito l'estratto di matrimonio in cui risulta coniugata con XXXXX XXXXXXXXXX il 11/10/XXXX e risulta “Nessuna Annotazione”;

È stata acquisita la Situazione Individuale da cui risulta che la Sig.ra XXXXXXXXXX XXXX XXXXX è vedova dal 22/01/XXXX;

è stato acquisito lo Stato di famiglia da cui risulta che la famiglia anagrafica è così composta:

XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXXXX – figlio

E che gli stessi sono residenti in Via XXXXXXXXXXXX, 36 XXXXX XXXXXXXXXXXX (VT)

Quesito n°7:

Il sottoscritto C.T.U. in data 20/12/2019 si è recato insieme al Custode Dott.ssa Biancamaria Ciambella in XXXXXX XXXXXXXXXXXX (VT) Via XXXXXXXXXXXX, 36 per visionare l'immobile oggetto di esecuzione, al tentativo di accesso era presente la Sig.ra XXXXX XXXXXXXX che si è dichiarata debitrice principale, pertanto il tentativo ha avuto esito positivo.

In quella giornata si è proceduto al sopralluogo dell'Appartamento sito in XXXXXX XXXXXXXXXXXX (VT), Via XXXXXXXXXXXX, 36 P. 1°.

L'appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio n°XX, p.lla n°XXX sub n° X, è suddiviso come da planimetria allegata, con piccole difformità dalla Planimetria catastale ed in più il terrazzo centrale risulta coperto e chiuso sul fronte.

L'appartamento è una porzione di un fabbricato di tipo industriale con appartamenti residenziali al piano primo, realizzato con Licenza Edilizia n. XX del 17/08/XXXX, i cui lavori terminarono il 30/05/XXXX, le opere furono Collaudate il 08/11/XXXX e fu richiesta l'agibilità in data 22/03/XXXX.

L'appartamento esecutato è stato oggetto di Sanatoria Edilizia per opere abusive di cui alla Legge 47/85, vedendo accordata in sanatoria la Concessione per la Modifica di destinazione d'Uso dei Locali al Piano Primo n. XXX del Registro in data 23/01/XXXX dal Comune di XXXXXX XXXXXXXXXXXX.

E' realizzato in struttura in cemento armato e muratura di tamponamento tradizionale con mattoncini a vista sull'esterno e solai in latero-cemento con interposte pignatte. La copertura è a terrazzo, vista la situazione degli ambienti interni sembra completamente assente la coibentazione termica.

E' presente evidenza di muffe a soffitto e negli angoli interni, l'impianto di riscaldamento è carente e sono in funzione due stufe a pellet nel corridoio e nel terrazzo chiuso, inoltre sono presenti delle unità split di condizionamento.

Le finiture sono datate ed obsolete con diverse parti di carta da parati che si distaccano dal muro; in buono stato risulta il pavimento in scaglie di marmo.

Nel complesso necessita di essere ristrutturato pesantemente negli impianti, negli infissi e nella coibentazione e nelle finiture interne.

E' composto da ingresso (12.30 mq), tinello (20.30 mq), cucina (9.10 mq), corridoio (20.60 mq), un ripostiglio (3.20 mq), un soggiorno (30.10 mq), quattro camere da letto (67.50 mq), due bagni (10.50 mq), per un totale di netti 173.60 mq, oltre balconi a livello (35.00 mq) ed un terrazzo (35.10 mq) che risulta coperto con elementi prefabbricati e chiuso a vetri nella parte frontale per il quale non sono state trovate autorizzazioni o sanatorie. L'altezza netta degli ambienti è di circa ml 3.10. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre regolari.

Al bene si accede attraverso un'area esterna ed una scala comune. Il bene confina allo stesso piano con proprietà xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx (già xxxxxxxxxxx xxxx) e si affaccia su due lati su area comune ed uno su altra proprietà.

Quesito n°8:

I dati catastali e le descrizioni con cui sono stati colpiti i beni sono conformi.

Quesito n°9:

Tutti i beni trovano corrispondenza con gli atti di provenienza.

Quesito n°10:

nulla da segnalare,

Quesito n°11:

L'immobile in oggetto, attualmente identificato al N.C.E.U. al Foglio n°XX, p.lla n°XXX sub n° X, è difforme dalla Planimetria catastale presentata all'UTE in data 25/01/XXXX.

Quesito n°12:

*E' necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile previa presentazione di SCIA in Sanatoria e Verifica Strutturale **per aver chiuso e reso abitativo un terrazzo**, salvo altro come da planimetria allegata.*

Quesito n°13:

Lo strumento urbanistico Comunale, trova riscontro nella reale destinazione del bene.

Quesito n°14:

Negli archivi comunali risultano pratiche edilizie relative all'immobile, relativo alla sua costruzione e varie pratiche di Condonio Edilizio, in parte relativa al bene esecutato, altre relative al resto dell'immobile. È stata richiesta agibilità in data 22/03/XXXX.

Quesito n°15:

Negli archivi comunali risultano pratiche di condono edilizio relative all'immobile e le stesse sono state concesse.

Quesito n°16:

Non risulta gravato da diritti civici.

Quesito n°17:

Non risultano spese condominiali.

Quesito n°18:

I beni oggetto della presente, sono vendibili come lotto unico.

Quesito n°19:

I beni oggetti della presente sono stati pignorati per intero.

Quesito n°20:

Il bene è occupato dalla debitrice principale Sig.ra XXXXX XXXXXXXX figlia della esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX.

Quesito n°21:

Il bene è occupato dalla debitrice principale Sig.ra XXXXX XXXXXXXX

Quesito n°22:

Il bene è occupato dalla debitrice principale Sig.ra XXXXX XXXXXXXX

Quesito n°23:

Nulla da segnalare

Quesito n°24:

VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici della unità immobiliare, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene, e

prendendo atto dei Valori OMI della Regione Lazio confrontati con i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dalla Camera di Commercio di Viterbo, le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili, di conseguenza, verrà attribuito un valore per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto degli immobili nel loro insieme e per la loro destinazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura portanti e perimetrali.

Pertanto, visto quanto esposto precedentemente verrà attribuito un valore di mercato pari a:
Abitazioni da ristrutturare + abitazioni civili con stato abitabile € 600,00-800,00/mq.

Piano 1° = mq. 173,60 x 700,00 €/mq = € 121'520,00

Terrazzi e balconi = mq 53,00 x 700,00 €/mq x 0.30 = € 14'721,00

Totale € 136'241,00

A detrarre spese per ripristino legalità edilizia

Pratica edilizia SCIA in Sanatoria € 1'700,00

Redazione Verifica strutturale € 1'500,00

SCIA in Sanatoria sanzione comunale € 1'500,00

Pratica catastale SCIA in Sanatoria € 1'500,00

spesa complessiva € **6'200,00** oltre oneri ed IVA

Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti il singolo bene ha valore pari a:

Totale € 130'041,00

Valore arrotondato € 130'000,00

Quesito n°25:

Per la redazione della presente, il sottoscritto si è avvalso dei Valori OMI della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, che pubblica semestralmente i valori delle compravendite immobiliari.

Quesito n°26:

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, oggi risulta difficoltoso se non a livello di investimento.

Quesito n°27:

Non esiste contratto di locazione.



Il C.T.U.

(Arch. Sebastiano Meloni)

Viterbo 23/03/2020

