

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ES. IMM. A CARICO DI: _____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
PROFESSIONISTA DELEGATO:
CUSTODE DELL'ES IMMOBILIARE:
RGE:

GIUDICE ANTONINO GERACI
ARCH. VALENTINA TRAPÈ
DOTT.SSA DEBORAH SANTI
37/2021

Arch. Valentina Trapè



Sommario



AFFIDAMENTO DELL'INCARICO.....3



OPERAZIONI PERITALI.....3



RISPOSTE AI QUESITI.....4-16

ALLEGATI.....17



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Come da incarico del G.E. Giudice Antonino Geraci, notificatomi in data 10 maggio 2021, il giorno 20 maggio 2021 la sottoscritta CTU, Arch. Valentina Trapè, iscritta all'Albo degli Architetti PPC di Viterbo e Provincia al n. 655, nominata per l'esecuzione in epigrafe, si presentava presso il Tribunale di Viterbo - Sezione Esecuzione Immobiliare per l'accettazione dell'incarico nel quale veniva nominato come Custode Giudiziario Dott.ssa Barbara Grillo, sostituita in data 19/03/2022 dall'Avv. Deborah Santi.

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta accedeva all'immobile oggetto della procedura il giorno 15 maggio 2022; in tale data non è stato possibile accedere all'interno del compendio pignorato poiché l'appartamento non è abitato e l'esecutato risiede altrove. Come da verbale negativo redatto dal Custode quindi, non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Dopo contatti con la parte debitrice, viene fissato un secondo appuntamento in data 27 maggio, in cui si è potuto procedere al rilievo materico e fotografico dell'unità pignorata.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Montefiascone acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Appresi i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti

Quesito n.1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 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 sostitutivo 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.

Risposta

La documentazione depositata agli atti relativa alle Procedure Esecutive, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (All. 1 Relazione Notarile).

Quesito n. 2

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 dell'esatta identificazione;

Risposta

Attraverso visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identifichino univocamente l'immobile pignorato.

Abitazione

Comune di Viterbo

- F 144 p.la 373 sub. 18 cat. A/2, cl 3 rendita 1.291,14 Euro
- F 144 p.la 373 sub. 1 cat. C/6, cl 5 rendita 95,44 Euro

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta

Dalle ricerche effettuate, confrontando le visure storiche catastali, i dati riportati nella relazione notarile e consultando gli atti depositati presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare l'immobile nella sua storia ipotecaria (All. 2 Atti di provenienza):

- Anteriormente al ventennio il diritto di proprietà del bene era di titolarità dei coniugi - e -, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Bartoli di Viterbo del - rep. -; rettificato con atto in data - n. - a rogito del notaio Massimiliano Pensato di Vetralla
- In dipendenza di dichiarazione di successione di - aperta in data - e trascritto a Viterbo il -, la quota pari a 1/2 della proprietà veniva devoluta a favore dei signori - e -, per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, con precisazione che il sig. - accettava tacitamente l'eredità con atto in data - di repertorio a rogito del Notaio Massimiliano Pensato di Vetralla
- In dipendenza di successione per morte della signora -, aperta in data - (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data -), la quota pari a 3/4 del diritto di piena proprietà dell'immobile veniva devoluta in favore del sig. -, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità in forza di atto del - di repertorio a rogito del Notaio Massimiliano Pensato di Vetralla

Quesito n. 4

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

Risposta

Dal Certificato Notarile depositato in Atti e dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la seguente formalità pregiudizievole (All. 3 Visure Ipotecarie):

- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del - - -
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del - - -
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE - - -
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del - - -
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- Rettifica a TRASCRIZIONE del - - -
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del - - -
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del - - -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del - - -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (All. 4 Documentazione catastale), più in particolare:

- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;

Quesito n. 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposta

Il Signor - risulta di stato libero, così come da certificato di stato libero fornito dal settore Anagrafe del Comune di Viterbo in data 23/01/2023 (Allegato 5 Certificato di Stato libero)

Quesito n. 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;

Risposta

L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato in data 27/05/2022 alle ore 10.40, alla presenza della scrivente CTU, della Custode Giudiziarie Avv. Deborah Santi e del Sig. -, affittuario dell'abitazione con contratto regolarmente registrato e da me reperito, del -.

L'abitazione fa parte di una palazzina residenziale situata in via Dalmazia n. 62, all'interno del quartiere Ellera di Viterbo, al pino quarto di cinque di cui è composta la palazzina. Il fabbricato ha rivestimento in parte in intonaco ed in parte a cortina; l'accesso, su Via Dalmazia, è da un portone in pvc e vetro con ingresso su androne con pavimento in granigliato, scala condominiale ed ascensore.

Si accede all'appartamento da portoncino blindato. L'interno è composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, wc, tre camere, due bagni. I pavimenti sono rivestiti di moquette, gli infissi sono in ferro e vetro singolo, fatta eccezione per quelli della zona notte che sono dotati di vetro doppio. Due balconi dal soggiorno affacciano su via Dalmazia, più uno dalla camera da letto.

Le finiture sono di buona qualità sebbene non recenti (anni 70/80 circa): pavimenti totalmente in moquette, carta da parati e boiserie in legno. I bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'appartamento al momento del sopralluogo versava in uno stato di incuria e di abbandono, verosimilmente non abitato da diverso tempo. I soffitti sono interessati da diversi distacchi dati da infiltrazioni e umidità, i balconi quasi totalmente da guano di piccione. Le utenze al momento dell'accesso non erano funzionanti. L'affittuario riferisce che l'impianto di riscaldamento è autonomo con alimentazione a metano e acqua calda sanitaria integrata. (Allegato 6 Verbali di accesso al bene)

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta

Non si rilevano difformità tra i dati identificanti il bene riportati sull'atto di pignoramento e quelli rilevati in fase di sopralluogo e dalla documentazione catastale prodotta.

Quesito n. 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 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;

Risposta

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente ai dati catastali prodotti, salvo errore di identificazione catastale che risulta dall'atto del Notaio Giulio Bartoli del -, in cui vengono identificate le unità staggite al foglio 164 anziché 144. Tale errore è stato rettificato con atto del Notaio Massimiliano Pensato del -.

Rispetto alla planimetria catastale inoltre, si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni. Non si rilevano ampliamenti debordanti su parti estranee al pignoramento (All. 8 Piante).

Quesito n. 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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni né non pignorate. Non vi sono immobili contigui fusi con il bene pignorato.

Quesito n. 11

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

Risposta

L'unità immobiliare pignorata non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, frazionata e/o ceduta a terzi.

Quesito n. 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

Risposta

Non è possibile procedere all'aggiornamento catastale, poiché le modifiche apportate richiedono il deposito in Comune di CILA in sanatoria.

Quesito n. 13

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

Risposta

Dall'analisi del PRG del Comune di Viterbo il bene è ubicato in Zona B - sottozona B2 - ristrutturazione edilizia.

L'utilizzazione del bene è quella a destinazione abitativa.

Per ulteriori specificazioni è stato richiesto CDU in data 30 gennaio 2023 all'ufficio competente del Comune di Viterbo. Verrà integrato alla presente relazione non appena sarà recepito dalla scrivente CTU.

Quesito n. 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta

A seguito di accesso agli atti effettuato in data 07/02/2023 presso gli uffici del Comune di Viterbo, è risultato che la palazzina in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia n. 1823 del 1963 e variante n. 2522 del 1965. Dall'atto di compravendita del Notaio Francesini del 18/03/1965 n. 80231/5310 risulta rilasciato Certificato di abitabilità in data 12/03/1965, che non è stato però rintracciato in sede di accesso agli atti. (Allegato 9 Conformità urbanistica)

Quesito n. 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 all'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;

Risposta

Non sono state reperite in sede di accesso agli atti istanze di condono.

Quesito n. 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta

Si attende Certificato di Destinazione Urbanistica in cui verranno specificati eventuali gravami.

Quesito n. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta

Come da prospetto del 27 gennaio 2023 fornito dall'Amministratore di Condominio Dott. - (Allegato 10), riportante il riepilogo scadenza rate condominiali dovute dall'esecutato, la somma insoluta risulta pari ad € 3.425,07. La gestione ordinaria riferita all'anno 2022 ammonta ad € 508,31, oltre ad un conguaglio al 31/12/2021 di € 1.821,14. La rata riferita al biennio gennaio-febbraio 2023 è pari ad € 95,62. Sono state addebitate inoltre spese legali per la procedura di recupero pari ad € 1.000,00 (Allegato 10 spese condominiali)

Quesito n. 18

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

Risposta

Per l'esecuzione immobiliare in oggetto è opportuno mantenere un unico lotto di vendita.

Quesito n. 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta

Le unità pignorate risultano intestati catastalmente come segue

Lotto unico:

diritto di 1/2 piena proprietà a -
nato a - il - CF -

diritto di 1/2 piena proprietà a -
nata a - il - CF -

Come specificato nel quesito n. 3, i beni sono pervenuti per eredità dei signori sopra citati al Signor -, che attualmente ne è l'unico proprietario.

Quesito n. 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 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 alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta

Nonostante sia stato reperito dalla scrivente CTU un contratto di locazione a nome di -, con scadenza al -, l'appartamento è apparso al momento del sopralluogo disabitato ed in stato di incuria.

Il titolo di provenienza ha data anteriore al pignoramento in quanto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data -.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Risposta

Il bene, nonostante sia in essere contratto di locazione, alla data del sopralluogo non risultava alla visita occupato da nessuno. Da contratto registrato in data - l'importo del corrispettivo annuo limitatamente al bene oggetto di pignoramento è pari ad € 3.600,00.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Risposta

Si veda la risposta ai due quesiti precedenti.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta

Si rileva, analizzando la tavola B del PTPR 2020, la presenza del seguente vincolo:

"beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche". L'art. 8 lett. c) e d) delle NTA "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" definisce "I beni paesaggistici inerenti immobili ed aree sottoposti a vincolo paesaggistico tramite la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimento dell'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), e dell'articolo 136 del Codice comprendono: a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria

storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri e nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure i punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."

Non si rileva, attualmente, per l'immobile staggito, la presenza di vincoli come descritti nel quesito.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;

Risposta

Foglio 144 part. 373 sub 18 (appartamento)

Superficie commerciale

abitazione: mq 197,00

coeff. 100%

balconi: mq 16,00

coeff. 25%

I balconi esistenti non sono riportati nella planimetria catastale ma sono presenti nel progetto

Superficie totale: 201 mq

Foglio 144 part. 373 sub 1 (magazzino)

Superficie commerciale

magazzino: mq 22,00

coeff. 100%

Quesito n. 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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico, procedendo ad un approfondito esame sui dati rilevati in annunci su siti di offerta immobiliare, valutazioni di uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare della CCIAA di Viterbo, i quali riportano per la zona in esame:

OMI - abitazioni civili - normale

€/mq 1050 - 1.400

OMI - box - normale

€/mq 700 - 900

CCIAA Viterbo - abitazioni da ristrutturare:

€/mq 700 - 1000 (tendenza stazionaria)

CCIAA Viterbo - box singoli:

€/mq 600 - 800 (tendenza stazionaria)

Valori di locazione:

OMI - abitazioni civili - normale

€/mq/mese 4,5 - 6,5

OMI - box - normale

€/mq/mese 4,5 - 6

Siti di offerta immobiliare - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.casa.it €/mq 900 - 1.500

Vendite forzate: non sono presenti immobili simili nella zona in esame

Considerando le caratteristiche del bene, il suo stato manutentivo, la posizione e la vicinanza al centro, è stato considerato un valore unitario pari ad € 900,00 al mq per l'appartamento e di € 500,00/mq per il magazzino.

Per quanto riguarda il valore locativo, per l'appartamento comprensivo di garage, si ritiene congruo un valore di € 600/mese

Appartamento

per una superficie ragguagliata totale di mq 197,00

€/mq 1.000 * mq 201 = € 201.000,00

Box

per una superficie ragguagliata totale di mq 22,00

€/mq 500 * mq 22 = € 11.000,00

Per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stato considerato un costo forfettario di € 2.500,00, pertanto il valore finale sarà

€ 209.500,00

Quesito n. 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;

Risposta

Il settore più congruo in cui collocare il bene sul mercato è quello residenziale.

Quesito n. 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;

Risposta

Come esposto nel quesito 20, è in essere un contratto di locazione con durata dal 16/10/2017 al 16/10/2026 per un canone annuo pari ad € 3.600,00, ovvero pari ad € 300,00 mensili. Come specificato nella risposta al quesito n. 25, si ritiene un valore locativo congruo pari ad € 600/mese.

A parere della scrivente CTU tale canone non è adeguato alla locazione dell'appartamento, alla localizzazione ed alle dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (Allegato 11 Contratto di locazione)

Quesito n. 28

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

Risposta

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

Quesito n. 29

Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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;

Risposta

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

Quesito n. 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 quaderno 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 del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

Quesito n. 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;

Risposta

la sottoscritta interverrà 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.

Quesito n. 32

Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali 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 dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

Quesito n. 33

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

Risposta

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (All. 7 Documentazione fotografica).

Quesito n. 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;

Risposta

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (All. 11 Quadro sinottico).

Quesito n. 35

Alleggi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 54d
01027 Montefiascone (VT)

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

Risposta

Indice allegati:

1. Relazione notarile
2. Atti di provenienza
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione catastale
5. Certificato di stato libero
6. Verbali di accesso al bene
7. Documentazione fotografica
8. Piante
9. Conformità urbanistica
10. Spese condominiali
11. Contratto di locazione
12. Quadro sinottico

Montefiascone lì 07/02/2023

Arch. Valentina Trapè

