

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE® **N°175/2023**

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXX

(Avv. Antonella Tomassetti)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX + 2

Custode: Dott.ssa Margherita Bellacanzone

Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 11/07/24

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°175/2023 promossa da xxxxxxxx contro xxxxxxxx + 2;
- che il G.E. in data 16/11/23 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e la Dott.ssa Margherita Bellacanzone, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato, con giuramento effettuato il 14/12/2023;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

- 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 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 del luogo, 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 c.c. 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 sia 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 c.c. 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 120 dal giuramento;**
- 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 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);
- 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) **allegghi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - 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,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immagine oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Immagine sito in Comune di Bassano Romano, Via Mariano Buratti n° 23 e precisamente:

Catasto Fabbricati:

Foglio 7 particella 262 sub 1; p.T, cat.A/10, classe U, di vani 3,5, rendita di Euro 1.030,33.

Proprietà attuale: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 4/6 di

piena proprietà; xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 17/11/1967 per i diritti di 1/6 di

piena proprietà; xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/6 di piena

proprietà

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 21/02/2014 al n. 492/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 11/03/2014 al n. 2813 di formalità; favore: (Coniuge e figli) xxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] di 1/6 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 1/6 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] di 1/6 di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] eduto il 22/02/2013 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Risulta trascritto atto di accettazione di eredità R.G. n. 18507, R.P. n. 14898, del 29/11/2023, atto notarile pubblico del 06/06/13 rep. n. 6370/3477 Notaio Varlese Marina di Roma, soggetti a favore xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pennazzi Catalani Carlo, Notaio in Velletri, del 30/01/1998 rep.20054, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07/02/1998 al n. 1035 di formalità; favore: xxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 03/06/1938 per i diritti di 1/1 di piena proprietà - in comunione di residuo; contro: [REDACTED] con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(Va fatto presente:

- che in data 14/06/1987 il Sig. xxxxxxxx aveva contratto matrimonio con xxxxxxxxxxxx
- che originariamente il Sig. xxxxxxxxxxxx acquistava l'immobile in comunione di residuo, quale titolare dell'omonima ditta con P.IVA 00221910565;
- che tale ditta cessò in data 31/12/2007, pertanto i beni acquistati ricadevano nella comunione legale dei beni).

QUESITO N. 2 -Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bassano Romano Foglio 7 p.IIa 262 sub 1 cat. A/10 cl. U 3,5 vani, sup. catast. totale mq. 81, escluse aree scoperte mq. 81, Rendita Euro 1.030,33, Via Mariano Buratti 23 piano T

Intestazione catastale:

xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Sutri (VT) il 17/11/1967 per i diritti di 1/6 di proprietà;

xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Viterbo il 31/08/1973 per i diritti di 1/6 di proprietà

xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 4/6 di proprietà

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Compendio immobiliare di proprietà dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Bassano Romano (VT) via Mariano Buratti 23, piano T, identificato al NCEU di detto Comune Foglio 7 p.IIa 262 sub 1 cat. A/10 cl. U 3,5 vani, sup. catast. totale mq. 81, escluse aree scoperte mq. 81, Rendita Euro 1.030,33, di proprietà per 4/6 della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx ed 1/6 ciascuno dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx.

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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 21/02/2014 al n. 492/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 11/03/2014 al n. 2813 di formalità; favore: (Coniuge e figli) xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 06/09/1948 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo [REDACTED] di 1/6 di piena proprietà; contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il [REDACTED] 2/02/2013 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Risulta trascritto atto di accettazione di eredità R.G. n. 18507, R.P. n. 14898, del 29/11/2023, atto notarile pubblico del 06/06/13 rep. n. 6370/3477 Notaio Varlese Marina di Roma, soggetti a favore xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pennazzi Catalani Carlo, Notaio in Velletri, del 30/01/1998 rep.20054, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07/02/1998 al n. 1035 di formalità; favore: xxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 03/06/1938 per i diritti di 1/1 di piena proprietà - in comunione di residuo; contro: [REDACTED] con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Va fatto presente:

- che in data 14/06/1987 il signor xxxxxxxxxxxx aveva contratto matrimonio con xxxxxxxxxxxx
- che originariamente il signor xxxxxxxxxxxx acquistava l'immobile in comunione di residuo, quale titolare dell'omonima ditta con P.IVA 00221910565;
- che tale ditta cessò in data 31/12/2007, pertanto i beni acquistati ricadevano nella comunione legale dei beni).

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti eseguiti risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Domanda giudiziale n. 12025 del 21/11/2018 favore: xxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il 17/11/1967, xxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il [REDACTED] richiedente: AVV. PETILLO SALVATORE, VIA F. OZANAM N°69 - ROMA) e contro: xxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il [REDACTED] nte da riduzione donazione, Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario Di Roma, in data 19/09/2013 rep.519.

- Pignoramento Immobiliare n. 11491 del 18/09/2023 favore: xxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) [REDACTED] chiedente: AVV. ANTONELLA TOMASSETTI CODICE FISCALE TMS NNL 66152 H501 H VIA FEDERICO OZANAM 69 00152 RM) e contro: xxxxxxxxxxxx nato a Sutri (VT) il [REDACTED] xxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] xxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile Di Viterbo, in data 04/08/2023 rep.1957.

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 al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

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 al quesito n. 6

Da quanto risulta dal Certificato contestuale di residenza e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx risulta nata il 06/09/48 in Viterbo (atto assente), C.F. MSCLLN48P46M082E. Risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxxxxxxxx a Roma dal 22/02/2013. Risulta residente nel comune di Roma Via Ludovico Pastor n. 12 scala C interno 6.

Da quanto risulta dal Certificato contestuale di residenza, anagrafico di matrimonio e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici il Sig. xxxxxxxxxxxx risulta nato in Sutri (VT) il 17/11/67 (atto n. 41 parte 1 serie A anno 1967 Comune di Sutri), C.F. xxxxxxxxxxxx. Risulta coniugato con xxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 20/03/72 (atto n. 335 parte 1 serie A anno 1972 Comune di Viterbo C.F. xxxxxxxxxxxx), risultano aver contratto matrimonio il 10/10/99 a Sutri (atto n. 28 parte 2 serie A anno 1999 Comune di Sutri) Risulta residente nel comune di Sutri Via Emma Carnevali 24.

Da quanto risulta dal Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di residenza e di stato civile rilasciato in data 19/12/23 dal Ministero dell'Interno Direzione Centrale Servizi Demografici la Sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta nata in Viterbo il 31/08/73 (atto n. 1085 parte 1 serie A anno 1973 Comune di Viterbo), C.F. xxxxxxxxxxxx. Risulta coniugato con xxxxxxxx nato a Sutri il 06/03/66 (atto n. 7 parte 1 serie A anno 1966 Comune di Sutri C.F. xxxxxxxxxxxx), risultano aver contratto matrimonio il 10/10/99 a Sutri (atto n. 28 parte 2 serie A anno 1999 Comune di Sutri) Risulta residente nel comune di Sutri Via Emma Carnevali 24.

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.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU in data 10/03/2024, insieme al Custode nominato, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetti di pignoramento.

Trattasi di locale uso ufficio sito nel centro storico del Comune di Bassano Romano, con accesso diretto da via Mariano Buratti civico 23. L'immobile, adibito ad uso ufficio, è posto al piano terra di una fabbrica di remota costruzione, con struttura portante in muratura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con evidenti segni di degrado sul prospetto esterno all'esterno. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante porta con un infisso in alluminio. Il locale è costituito da due locali un primo vano unico di mq 34,00 circa prospettante la via pubblica, il secondo locale posto sul retro di mq 26,00 circa, detto locale viene considerato all' 80 % come superficie commerciale in quanto privo di finestre, vano che include anche ripostiglio, bagno ed antibagno. La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa mq 60 ma agli effetti della superficie commerciale essa è pari a mqc 55,00.

Il soffitto è controsoffittato ad un'altezza di m 3,00, solo nella stanza principale prospettante la via pubblica, la stessa dispone di illuminazione diretta oltre che della vetrina di accesso anche di un'altra vetrina sempre su via M. Buratti, mentre la stanza, retro, ha un'altezza di metri 2,50, ma non dispone di illuminazione diretta (finestre o vetrine). Il pavimento è pavimentato con piastrelle in gres, le pareti intonacate e tinteggiate, mentre sono dotate di rivestimento quelle del locale bagno. È presente l'impianto elettrico, illuminazione ad incasso nel controsoffitto, l'impianto idrico per il servizio igienico, mentre non risulta presente l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale .

Confini: Via Mariano Buratti, terrapieno, P.Ila 261, salvo altri

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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alle planimetrie catastali e all'elaborato tecnico del titolo abilitato edilizio rilasciato, l'unità immobiliare non risulta conforme vedasi quanto riportato situazione urbanistica punto 14.

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 sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nulla da segnalare in merito.

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 al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 12

Necessitano variazioni catastali a seguito della richiesta di sanatoria (vedasi punto n. 14).

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso direzionale ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

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 della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, l'edificio che contiene l'unità immobiliare è presente sin dall'impianto delle mappe catastali ed risulta essere stato edificato anteriormente al 01/09/1967 per i successivi interventi edilizi effettuati nella unità immobiliare risultano essere state rilasciate le seguenti concessioni edilizie

A-Conc. Ed. prot.2993 del 19/05/1984 per cambio di destinazione a ufficio non presente nell'archivio digitale vedasi nota del Comune di Bassano Romano in data 02/02/2024

B-Conc. Ed. 69/84 prot. 3745 per apertura porta

C-Conc. Ed. 051/90 del 24/09/1990 prot. 3490 per installazione insegna luminosa.

Se ne deduce che anche se non risulta presente nell' archivio digitale il titolo abilitativo punto A , dalla lettura della documentazione urbanistica C-B si rileva dell' avvenuto cambio di destinazione.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità,

Il confronto tra la situazione assentita, situazione catastale e attualità rileva che è stato eseguito un divisorio tra il primo e secondo ufficio e la apertura relativa della nuova porta anziché di essere ad arco a tutto sesto è rettangolare .

Per dette opere in difformità necessita una PDC/SCIA a sanatoria e una variazione catastale i cui costi fra sanzione , diritti e spese tecniche ecc. si può quantificare in € 3.500,00

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 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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume

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 al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

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 al quesito n. 17

Nulla da segnalare in merito in quanto non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 18 -Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è una unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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 denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà dei soggetti ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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

Risposta al quesito n. 20

Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava libero.

Da attestazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo del 04/01/24 non risultano presso detto Ufficio Territoriale atti di locazione in corso di validità intestati ai soggetti xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di locatori.

QUESITO N. 21 -Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito in quanto libero e nella disponibilità delle parti esegutate, proprietarie.

QUESITO N. 22 -Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposta al quesito n. 22

L'immobile è quanto libero e nella disponibilità delle parti esegutate proprietarie.

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 al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

“.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto”.
Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati assimilati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie lorda utile commerciale pari ad Euro 700,00 /mqc, valori che tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

-Sup. Tot. utile commerciale Mqc 55,00 x Euro/mqc 700,00 = € 38.500,00

A cui deve essere detratto il costo di € 3,500,00 per la SCIA a sanatoria ed aggiornamento catastale riportato al punto 14

PREZZO DI VENDITA PARI A: € 35,000,00

(vedasi quadro sinottico allegato)

QUESITO N. 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 asteguidiziarie.it; 21.2 specifici atti

pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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 al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, comunque prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il bene ha una buona collocazione sul mercato.

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 al quesito n. 27

Non esistono contratti di locazione, né comodati, bene occupato dalla parte esecutata in essere

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 120 dal giuramento*

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 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*

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata per Pec al Custode, alla parte procedente e alla parte eseguita costituita per le altre parti eseguite con raccomandata A/R.

In data 05/03/24 sono pervenute per pec note da parte dell'Avv. Blasi legale della [REDACTED] nella quale allega CTU e CTU integrativa di una procedura esecutiva instauratasi presso il Tribunale di Roma R.G. n. 61035/2013, rifacendosi alle conclusioni estimative delle stesse, facendole proprie.

RISPOSTA ALLA NOTA DELL'AVV. BLASI

(procedura esecutiva n. 175 – Bassano)

Premesso che:

il sottoscritto nel corso dell'udienza del 5 Marzo 2024 ha già espresso e verbalizzato la non congruità dei valori di cui alle CTU depositate dall'avv. Blasi; ed in detta occasione ha precisato che pagina agenzia entrate quotazioni immobiliari recita:

".....Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

- per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli....";

e che :

In data 5 Marzo 2024 è pervenuta al sottoscritto una nota dell'avvocato Blasi, legale della parte eseguita [REDACTED] nella quale vengono allegate due relazioni CTU (CTU anno 2016 e CTU integrativa anno 2019). Dette CTU hanno per oggetto la stima di vari immobili tra i quali quelli oggetto delle procedure esecutive delle quali il sottoscritto è CTU

Dopo aver attentamente letto ed analizzato la documentazione inviata, il sottoscritto ha rilevato che il valore unitario espresso nella stima relativa all'immobile in Bassano Romano ed identificato in Catasto al foglio 7 particella 262 sub 1 è costituito dalla media di quelli indicati nelle Banche dati, OMI e Camera di Commercio di Viterbo (valore Cam .Comm. nell'attualità non è presente nella banca) con un incremento derivante dalla loro localizzazione, parametro già presente nei valori attribuiti dalle banche dati. Detto valore

unitario moltiplicato per la superficie lorda commerciale ha determinato un valore finale decurtato poi dei costi derivanti da adeguamenti urbanistici.

In merito alla situazione dell'immobile in oggetto si ribadisce che esso è la risultante trasformazione di un ex vecchio magazzino ad ufficio, con tutte le problematiche di umidità degli ambienti posti al piano terra che un immobile di remota costruzione può presentare (fabbricato risalente al 1700). Inoltre la stanza con i servizi posti sul retro è priva luce e aria diretta con una logica limitazione di essere adibita ad ufficio, ma eventualmente a locali di servizio dell'ufficio.

In merito si fa presente che il mercato immobiliare, stante al momento la poca appetibilità di mercato di beni simili (specialmente quelli a destinazione commerciale), ha valori unitari reali che sono purtroppo inferiori ai valori immobiliari riportati dalle Banche Dati.

Tutto ciò premesso, si conferma il valore indicato nella presente stima.

Viterbo li 11/03/2024

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Catasto
- 2-Ipoteche
- 3-Titoli edilizi Bassano Romano
- 4-A.E. no locazioni
- 5-Atto pignoramento immobiliare Bassano
- 6-Atto notaio Pennazzi rep. 20054 del 30.01.98
- 7-Certificato notarile Bassano
- 8-Documentazione fotografica
- 9-Duplo trascrizione pignoramento Bassano R.
- 10-Elaborato tecnico stato attuale
- 11-Ricerche valori immobiliari
- 12-Invio alle parti
- 13-Pec ed allegati Avv. Blasi del 05/03/24