

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°84/2022

**AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA QUALE
MANDATARIA INTRUM ITALY S.P.A**

Custode: Avv. Maria Giacinta Amodio

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 12/10/2023*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°84/2022 promossa dalla Amco-Asset Management Company Spa e per essa quale mandataria Intrum Italy Spa contro I.I. VT. Iniziativa Immobiliare Viterbo Srl;

- che il G.E. in data 15/02/23 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e l'Avv. Giacinta Amodio, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;

- 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 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; alleghi, 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 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) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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) **alleghi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

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.

Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

-Abitazioni di tipo civile di categoria A/2 alla Via Igino Garbini n. 106/G, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 143 Particella 495 Subalterno 8, rendita Euro 839,24.

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 16, rendita Euro 25,20.

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 17, rendita Euro 25,20

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 18, rendita Euro 25,20.

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 19, rendita Euro 25,20.

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 21, rendita Euro 25,20.

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) cat. C/6, in Viterbo Via Igino Garbini n. 106/g, di mq. 8, distinte al NCEU Foglio 143 P.IIa 495 sub 23, rendita Euro 25,20.

Intestazione:

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Attualità:

-Gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti alla parte eseguita per atto di permuta Notaio Fenoaltea Fabrizio del 17/12/09 Rep. 53559/28118 e trascritto a Viterbo il 29/12/09 R.G. 21622 R.P. 15073 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura (acquisita copia del titolo di provenienza).

-A _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al Fg. 143 P.IIa 495 sub 2, P.IIa 495 sub 3 e P.IIa 495, soppressi che generano in sopraelevazione gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Giudice Delegato di Viterbo del 15/03/07 rep. n. 238 e trascritto a Viterbo il 16/12/09 al R.G. 20692 e R.P. 14383 da Fallimento n. 1421 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura. Nota in rettifica della formalità trascritta a Viterbo in data 22 ottobre 2007 al numero di registro generale 20457 e numero di registro particolare 14295 atto giudiziario decreto di trasferimento immobili. (la presente nota a rettifica viene presentata per correggere la denominazione del soggetto a favore, si deve intendere dante causa dell'esecutata).

-A _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al Fg. 143 P.IIa 495 sub 2, P.IIa 495 sub 3 e P.IIa 495, soppressi che generano in sopraelevazione gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Giudice Delegato di Viterbo del 15/03/07 rep. n. 238 e trascritto a Viterbo il 22/10/07 al R.G. 20457 e R.P. 14295 da Fallimento n. 1421 _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura (acquisiti i decreti di trasferimento).

Oltre il ventennio:

-Si rileva l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Dominici Giuseppe del 29/06/94 rep. 31734 e trascritto Viterbo 06/07/94 R.G. 8835 e R.P. 6734 a favore di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro con sede Viterbo c.f. per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura.

-Si rileva atto di trasformazione di società del Notaio Annibaldi Luigi del 21/12/88 rep. 22906 e trascritto Viterbo 15/02/89 R.G. 2477 e R.P. 1917 a favore con sede Viterbo c.f. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro con sede Viterbo c.f. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura.

-A con sede Viterbo c.f. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportati in NCT al Fg. 143 P.IIa 495 e P.IIa 496 (su cui insiste un capannone) soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT al fg. 143 P.IIa 495 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di conferimento in società del Notaio Giuseppe Dominici del 28/09/85 rep. 4597/1500 e trascritto Viterbo 02/10/85 R.G. 9203 e R.P. 7672 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Viterbo di cui alla procedura (acquisito il titolo).

- A per atto notaio DE FACENDIS (VT) del 23/12/1974 Repertorio n. 124786/12786 registrato A Viterbo in data 10/01/1975 Trascritto Vt il 14/01/1975 Rg. 420 Rp. 36 (Atto ante costituzione allegato)

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 ipocatastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

Situazione degli intestati per l'immobile alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:
Intestazione catastale:

per la quota di proprietà 1/1 per gli immobili in:

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano S1/T
Foglio 143, p.IIa 495 subalterno 8
Categoria catastale A/2 classe 3 consistenza 6,5 vani rendita € 839,24

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T

Foglio 143, p.lla 495 subalterno 16
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20



Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T
Foglio 143, p.lla 495 subalterno 17
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T
Foglio 143, p.lla 495 subalterno 18
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T
Foglio 143, p.lla 495 subalterno 19
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T
Foglio 143, p.lla 495 subalterno 21
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20

Viterbo, via Igino Garbini 106/g piano T
Foglio 143, p.lla 495 subalterno 23
Categoria catastale C/6 classe 3 consistenza 8 mq € 25,20

NOTA: le consistenze dei posti auto esterni indicati in atti non corrispondono a quanto misurato in loco in quanto le dimensioni fisiche degli stessi (larghezza e lunghezza), da rilievo, hanno ingombri e superfici differenti ed eccedenti da quelle ricavabile dalle planimetrie catastali. Ne consegue che quelli in loco, dal controllo effettuato, sono più lunghi ed insistono in parte sulla p.lla 2059 di proprietà di terzi.

STORIA CATASTALE DELLE BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Catasto Fabbricati F. 143 Viterbo

-Il sub 8 deriva da variazione DOCFA del 03/12/2009 VT 0179908 per variazione della destinazione d'uso, variazione spazi interni del sub 3 variazione VT0020268 del 04/04/2019 diversa distribuzione spazi interni.

-I sub 16,17,18,19,21,23 derivano variazione e soppressione del sub 4 (corte comune) p n. VT 0214694 del 17/12/2010 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano.

Vedasi visure ed Elaborati di Piano del 26/05/1989, del 03/12/2009, del 17/12/2010.

Catasto terreni storia della part. 495 F. 143 viterbo

-essa deriva da Tipo di frazionamento della p.lla 35 (TF. n.28077 del 23.12.74) altre part. derivate 35-496-497

-Tipo Mappale n. 151/80 del 23.02.1980 viene ricompresa nella consistenza della part. 495 la p.lla 496, derivante dal frazionamento n. 28077/74 e la part. 495 ed assume la consistenza di mq 3925 Ente Urbano).

-Tipo di frazionamento n. 122/01 del 19.01.2001 viene frazionata la part. 495 ed assume la consistenza di mq 3202.



- Tipo di frazionamento n. 193912 del 01.12.2010 viene frazionata assume la consistenza di mq 387 (e.u.) – le altre p.lle derivate sono 2057-2058-2059.
- Tipo Mappale 192200 del 30.11.10 variazione per demolizione parziale non la consistenza.

Nota: la p.lla 2059 E.U. attuale area di fatto uso pubblico (parte di via Enrico Viventi), su cui insistono parzialmente i posti auto oggetto procedura, non risulta trasferita dalla soc. dante causa dell' eseguita nè all'ente pubblico nè a terzi.

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

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 gli immobili oggetto di procedura risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

ISCRIZIONE del 16/04/2010 - Registro Particolare 977 Registro Generale 6362 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Repertorio 18993/11445 del 12/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 07/06/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 37 del 10/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 2299 del 20/07/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
4. Annotazione n. 2300 del 20/07/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 2301 del 20/07/2011 (RESTRIZIONI DI BENI)
6. Annotazione n. 586 del 12/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1609 del 18/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- g. Annotazione n. 761 del 29/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 766 del 29/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10) Annotazione n. 996 del 03/07/2019 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
- 11) Annotazione n. 1354 del 25/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12) Comunicazione n. 423 del 12/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2012.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2012 (Art. 15, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

13) Comunicazione n. 498 del 18/03/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ANNOTAZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 2300 Registro Generale 12285 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Repertorio 20369/1235 6 del 19/01/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE — FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 977 del 2010

- ISCRIZIONE del 03/09/2019 - Registro Particolare 1625 Registro Generale 12564

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15423/9719 del 02/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RI5COSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

-ISCRIZIONE del 07/08/2020 - Registro Particolare 1141 Registro Generale 9935 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1249 del 22/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-ISCRIZIONE del 07/08/2020 - Registro Particolare 1142 Registro Generale 9936 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1165 del 05/11/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

-ISCRIZIONE del 07/08/2020 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 9937 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 1135 del 18/12/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

-TRASCRIZIONE del 06/06/2022 - Registro Particolare 7419 Registro Generale 9344

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 16815 del 23/05/2022 ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (vedasi anche relazione notarile)

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 non sono presenti vincoli.

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

Si allega la Visura Camerale della società eseguita.

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 in data 09/03/23, insieme al Custode nominato, ha effettuato l'accesso nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, costituita da un compendio immobiliare composto da una abitazione e sei posti auto esterni scoperti, in Viterbo Via Enrico Viventi (sul certificato catastale via Garbini 106/g) (oggi via Enrico Viventi).

APPARTAMENTO

Alloggio facente parte di una palazzina su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato. La palazzina è stata edificata nel 2010. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in latero cemento, copertura a padiglione con solai in laterocemento e manto di coperture in tegole. Tamponature in muratura intonacate e tinteggiate.

L'alloggio in questione è posto al piano terra, considerando un rialzamento rispetto alla quota stradale di tre-quattro scalini. Si accede all'appartamento mediante portone condominiale in alluminio e androne (con pavimentazione in marmo), e mediante portoncino blindato.

L'appartamento, su due livelli, è costituito da un piano terra composto da ampio salone, locale cucinino e bagno. Si accede ad un terrazzo esterno dalla cucina. Mediante rampa di scale in muratura si scende al livello seminterrato, costituito da corridoio, tre stanze e due bagni, oltre che da una chiostrina esterna con accesso da delle tre stanze.

La superficie utile del piano terra, con altezza utile di m 2,90, è pari a mq 41,00 circa e terrazza di mq 30 circa, mentre la superficie utile del piano seminterrato, con altezza utile di m 3,60, è pari a mq 55 circa oltre alla chiostrina di mq 53 circa.

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici (idrico-termico-sanitario-riscaldamento con terminali costituiti da radiatori in alluminio e caldaia interna al bagno del piano terra), ma le utenze risultano distaccate. La pavimentazione del Piano terra è costituita da parquet, tranne i bagni, i cui pavimenti e rivestimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno doppio vetro con cassonetto e avvolgibili in plastica. Lo

stato di conservazione è da considerarsi buono, anche se piccole tracce di umidità sono state riscontrate nell'angolo basso di camera al piano seminterrato. Lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde a quanto riportato nelle scheda catastale in atti.

POSTI AUTO ESTERNI

Esternamente al fabbricato ed oggetto della presente relazione si trovano i posti auto sopra catastalmente identificati. Oggetto di esecuzione immobiliare sono quattro posti auto (sub.16-17-18-18) che, guardando il fabbricato, si trovano a destra dell'ingresso, aventi dimensioni in pianta pari a ml 2,70 x 5,00 per una superficie cadauno di mq 13,50 per un totale di 4 posti auto per una superficie di mq 54. A sinistra dell'ingresso del fabbricato si trovano gli ultimi due posti auto (sub.21-23) oggetto di esecuzione, questi della dimensione pari a ml 2,10 x 5,00 per una superficie di 10,50 mq cadauno per un totale di mq 21.

Detti posti auto sono materializzati con striscia bianca su asfalto e da paletti in ferro, oggi divelti. Anche da un controllo effettuato sovrapponendo la foto satellitare alla mappa catastale in atti, questi risultano debordare dal confine catastale della p.lla 495 per occupare in parte la p.lla 2059. Si evidenzia che le superfici indicate nelle visure catastali riportano un valore pari a 8 mq catastali cadauno (graficamente misurate sulle planimetrie catastali ml 3,00 x 2,50 circa) per tutti i posti auto, in contrasto con le misure e le superfici sopra rilevate in loco.

I posti auto, F. 143 sub,16-17-18-19-21-23, oggetto di procedura e di vendita sono da intendersi solo quelli indicati nelle planimetrie catastali nella loro consistenza e dimensioni (ml. 3,00x2,50) così come graficamente rappresentati, al netto delle eccedenze sopra descritte

La superficie commerciale totale dell'abitazione è pari a mq 128, quella dell'abitazione mq 119, quella delle pertinenze mq 19. Quella dei singoli posti auto scoperti mq 8 per numero 6 posti.

L'accesso alle unità immobiliari oggetto di procedura avviene attualmente da uno spazio aperto, parte di via Enrico Viventi strada presente nello stradario del Comune di Viterbo, che è porzione della part. 2059 E.U.(ex 495) su cui insistono parzialmente i posti auto oggetto di procedura (la p.lla non risulta trasferita dalla soc. dante causa dell'esecutata nè all'ente pubblico nè a terzi) e parte della part. 512 (confinante con via Garbini) di prop.tà di terzi.

Alla luce di quanto rappresentato, visto che via Enrico Viventi non risulta chiaramente identificata e materializzata, il sottoscritto ha ritenuto prevedere a livello cautelativo la costituzione di una servitù di passaggio sulla part. 2059 e relativo costo quantificabile in € 3.000,00.

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, non vi sono difformità (se non quella dei posti auto sopra rappresentata), allo scopo vedasi situazione urbanistica (risposta quesito 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

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni

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

Catasto Fabbricati F. 143 Viterbo

-Il sub 8 deriva da variazione DOCFA del 03/12/2009 VT 0179908 per variazione della destinazione d'uso e DOCFA per variazione spazi interni del sub 3 variazione VT0020268 del 05/04/2019 diversa distribuzione spazi interni.

-I sub 16,17,18,19,21,23 derivano da variazione e soppressione del sub 4 (corte comune) n. VT 0214694 del 17/12/2010 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano.

Vedasi visure ed Elaborati di Piano del 26/05/1989, del 03/12/2009, del 17/12/2010.

Catasto terreni storia della part. 495 F. 143 viterbo

-essa deriva da Tipo di frazionamento della p.lla 35 (TF. n.28077 del 23.12.74) altre part. derivate 35-496-497

-Tipo Mappale n. 151/80 del 23.02.1980 viene ricompresa nella consistenza della part. 495 la p.lla 496 ,derivante dal frazionamento n. 28077/74 e la part. 495 ed assume la consistenza di mq 3925 Ente Urbano).

-Tipo di frazionamento n. 122/01 del 19.01.2001 viene frazionata la part. 495 ed assume la consistenza di mq 3202.

- Tipo di frazionamento n. 193912 del 01.12.2010 viene frazionata assume la consistenza di mq 387 (e.u.) – le altre p.lle derivate sono 2057-2058-2059.
-Tipo Mappale 192200 del 30.11.10 variazione per demolizione parziale non la consistenza.

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

Non necessitano variazioni catastali

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è ad uso residenziale 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

L'unità immobiliare oggetto di procedura è conforme ai titoli abilitati edilizi rilasciati ed è dotata di regolare certificato di agibilità precisamente:

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, i titoli abilitativi edilizi rilasciati sono:

-C.E. 872/73 del 18/04/74 e successive varianti P.E. 200/75-696/75-416/76

-PdC P057/09 del 20/03/2009 prat ed. 086/08

-DIA n.817/09 del 16/10/2009

-DIA 808/10 del 20/12/2010

-DIA 397/12 del 16/08/2012

-DIA 217/14 25/06/2014 Piano casa

-Certificato di agibilità in data 24/11/2014 per sub. 6-7-8-9-10-12-13-25 - p.lla 495- fg. 143,

-CILA n. 239/2019 /AEL del 29/03/2019

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

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

I beni pignorati non sono gravati 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

*Esiste un condominio costituito denominato Amministrazione Condomini di
le spese condominiali non pagate fino al 31/12/2022 sono pari a € 5.399,35, la
quota ordinaria bimestrale è pari a € 56,64 (allegata dichiarazione dell'Amministratore
Condominiale).*

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.
Confini: Vano scale, sub. 7 corte part. 2059, salvo altri.*

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

Risposta al quesito n. 19

*Premesso che i beni sono di piena proprietà della società esecutata è opportuno precisare , per completezza, che ai fini della risposta a detto quesito va fatta una importante considerazione al fine di determinare il valore di vendita del compendio pignorato proprio alla luce delle prospettive di utile collocamento del bene sul mercato immobiliare ,in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile e l'ipotesi più rispondente al mercato immobiliare è stata quella di **considerarlo lotto unico** .Anche se il sottoscritto ,a dimostrazione della anti economicità, ha elaborato ulteriori quadri sinottici n. 2-3-4, separando i singoli cespiti(uno sola abitazione – uno solo quattro posti auto e un'altro solo due posti auto) soluzioni chiaramente e palesemente antieconomiche che rafforzano la scelta della soluzione di LOTTO UNICO.*

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 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

L'immobile al momento dell'accesso non risultava occupato da persone, ma è dotato di tutta l'impiantistica per essere fruibile come residenza, non ci sono utenze attive, il tutto come risulta dal verbale durante l'accesso sopraindicato dal Custode.

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.

QUESITO N. 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)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

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.

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 vorrei 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 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 accertati 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 utile commerciale pari ad Euro 1650,00/mq, per l'abitazione ed Euro 150,00/mq per i posti auto scoperti, nella consistenza e dimensione fisica rappresentata nelle planimetrie che ne limitano l'utilizzo per veicoli normali (adatti per Citycar e similari), i valori sopraindicati tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

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

ABITAZIONE

Sup. Tot. Mq 128 x Euro/mq 1650,00 = € 211.200,00

POSTI AUTO n. 6

mq 8,00 x Euro/mq 150,00 = € 1.200,00 cadauno TOTALE € 7.200,00

A detto valore va detratto il costo per la costituzione di servitù di passaggio come meglio descritta ed evidenziata alla risposta al punto n. 7 per un importo pari a € 3.000,00

VALORE DI VENDITA UNICO LOTTO EURO 215.400,00

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 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

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, i beni hanno 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, come risulta dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 23/03/2023 (allegata)

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-Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, 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 in data 17/04/2023 per Pec al Custode, alla parte procedente e parte esecutata, in data 26/04/2023 il custode per PEC ha richiesto alcuni chiarimenti, anche documentali, che sono stati verbalmente confrontati e recepiti nel contenuto della presente.

Viterbo li 21/11/2023

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna

Allegati:

- 1-Pignoramento immobiliare notificato
- 2- Nota trascriz. pignoramento
- 3-Atto prov. notaio Fenoaltea 17/12/09
- 4-Copia atto notaio Dominici rep. 4597 del 28/09/85
- 5-Decr. trasf. ed altro fall. 1421
- 6-Agg. visure Catasto
- 7-Agg. ispezioni ipotecarie
- 8-Cert. notarile
- 9-Elaborato di piano e planim. unità imm.catastali
- 10-Mappa Catasto
- 11-DIA n. 217/2014 con elab. tecnico
- 12-CILA n. 239/2019 con elab. tecnico
- 13-Certific. agibilità ristrutturazione
- 14-Agenzia Entrate Vt no locazioni
- 15-Visura camerale
- 16-Immobile con strade pubbliche
- 17-Document. fotografica
- 18-Oneri condom. non pagati al 31/12/22
- 19 -Pec invio alle parti
- 20-Atto De facendis del 23/12/1974
- CTU Segretata
- N. 4 Quadri Sinottici in chiaro e segreti