Geom. Paolo Muroni
Cell. 335.7714067
Strada Toscanese n°59
01100 Viterbo
paolo.paolomuroni@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°97/2021
ad istanza
MAYOR SPV S.r.l.
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 21.04.2022

Il C.T.U
Geometra **Paolo Muroni**

Viterbo,

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni
Strada Toscanese n°59
01100 Viterbo
Cell. 335.7714067
paolo.paolomuroni@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°97/2021
ad istanza
MAYOR SPV S.r.l.
contro
_____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.97/2021, contro iL Sig._____;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto geometra Paolo Muroni con studio in Viterbo, Strada Toscanese n°59, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:
"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."
In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

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 di ufficio;
2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

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 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 accesso necessario, 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 e 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunei 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 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 evenutali 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei 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 fornitoin ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cuia 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 e 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 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 valrore 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regloalrizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stto di possesso, 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: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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;

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti

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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 che 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 compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e 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 e iscrizioni)

f) Copia atto di provenienza

g) Quadro sinottico in triplice copia

h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 23 Settembre 2021 è stato svolto il sopralluogo di rito nell' immobile oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto ritiene di aver acquisito ogni utile

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Piena proprietà ed esclusiva di _____:

1- appartamento in Soriano nel Cimino (VT) Via David Potenza n°20 al piano secondo, riportata nel catasto urbano al foglio 35 p.lla 377, sub.13 , cat. A/2, classe 2, vani 4, R.C. € 361,52;
2- appartamento in Soriano nel Cimino (VT) Via David Potenza n°20 al piano secondo, riportata nel catasto urbano al foglio 35 p.lla 377, sub.14 , cat. A/2, classe 2, vani 5,5, R.C. € 497,09;
3- garage in Soriano nel Cimino (VT) Via Santa Caterina al piano Terra, riportata nel catasto urbano al foglio 35 p.lla 377, sub.2 , cat. C/6, classe 6, mq. 21,00, R.C. € 18,44;
4- terreno in Soriano nel Cimino (VT), riportata nel catasto terreni al foglio 26 p.lla 190, qualità vigneto, classe 2, superficie mq. 215, R.D. € 2,11 e R.A. 1.33;
5- terreno in Soriano nel Cimino (VT), riportata nel catasto terreni al foglio 26 p.lla 191, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5.165, R.D. € 24,01 e R.A. 13,34;

con ogni pertinenza ed accessione e tutti i diritti inerenti quand'anche non fossero specificati nella descrizione sopra riportata.

Il sottoscritto CTU, in sede di verifica dei dati riportati in pignoramento con quelli di provenienza (atti e trascrizioni) e quelli catastali, non ha evidenziato incongruenze circa i diritti pignorati.

RISPOSTE AI SINGOLI 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 di ufficio

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile a firma dell' Avv. Sergio Cappelli dove sono riportate le risultanze dei registri immobiliari. Dall'analisi della certificazione il sottoscritto ha potuto accertare la completezza delle risultanze dei registri immobiliari, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativamente a:

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

- la provenienza degli immobili;
- i dati catastali degli immobili;
- degli atti che riguardanto gli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo (descrizione delle formalità).

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.

DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Soriano nel Cimino.

Intestazione catastale: _____ .

1) Appartamento Via David Potenza n°20 con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	71	377/13	A/2	2	secondo	4 vani	€ 361,52

2) Appartamento Via David Potenza n°20 con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	71	377/14	A/2	2	secondo	5,5 vani	€ 497,09

3) Garage Via Santa Caterina con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione non residenziale	71	377/2	C/6	6	terra	21 mq.	€ 18,44

4) Terreno Località "La Molinella" con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione agricola	26	190	vigneto	2		215 mq.	R.D. € 2,11 R.A. € 1,33

5) Terreno Località "La Molinella" con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione agricola	26	191	Seminativo arborato	3		5.165 mq.	R.D. € 24,01 R.A. € 13,34

Si conferma la correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento che risultano idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

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,

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336642ea24469fe96efca

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

Per quanto riguarda le unità censite al catasto fabbricati del Comune di Soriano nel Ciminio ed oggetto della presente perizia:

Vedi certicato notarile a firma dr. Sergio Cappelli del 16 giugno 2021 depositato in atti.

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).

Estratto dal certicato notarile a firma dr. Sergio Cappelli del 16 giugno 2021 depositato in atti:

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA per € 170.000,00 (capitale € 85.000,00) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Viterbo in data 22/10/2008 con formalità NN. 17786/3357 a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB – SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Brescia (P.I. 03480180177), ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Ciambella Biancamaria del 21/10/2008 Rep. 1287/905 contro _____ relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 35 particella 377 subalterni 13 e 14.

IPOTECA VOLONTARIA per € 53.560,00 (capitale € 26.775,61,00) iscritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Viterbo in data 18/11/2011 con formalità NN. 18576/2427 a favore di "BANCO DI BRESCIA – SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Brescia (P.I. 03480180177), ipoteca derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Ciambella Biancamaria del 15/11/2011 Rep. 1875/1346 contro _____ relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 35 particella 377 subalterni 13 e 14.

pignoramenti

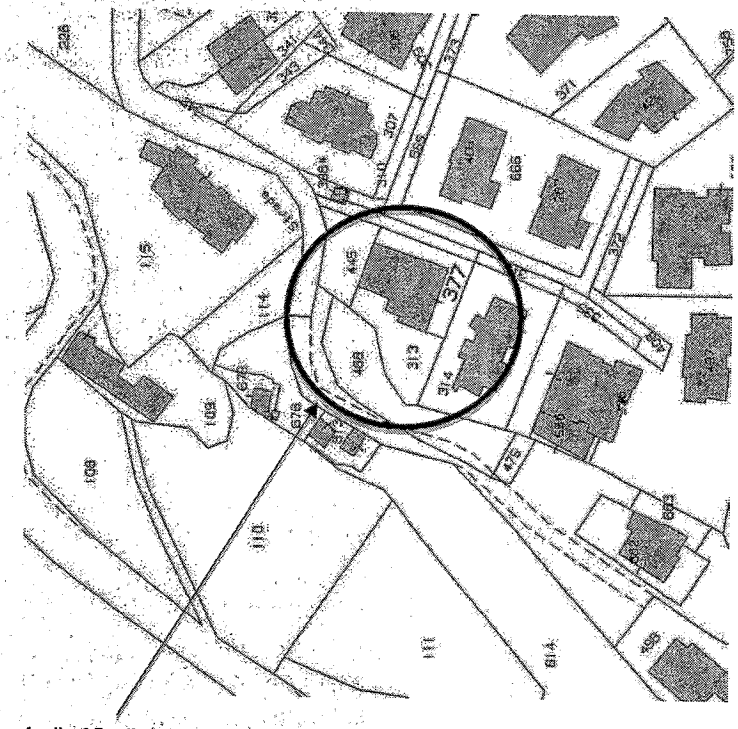
-ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERV. DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Viterbo in data 03/06/2021 ai NN. 8810/7080 a favore di "Mayor SPV s.r.l." con sede in Conegliano (TV) (P.I. 04951650268), giusta verbale di pignoramento immobili notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 11/05/2021 Rep. 807 contro _____.

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'art.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.

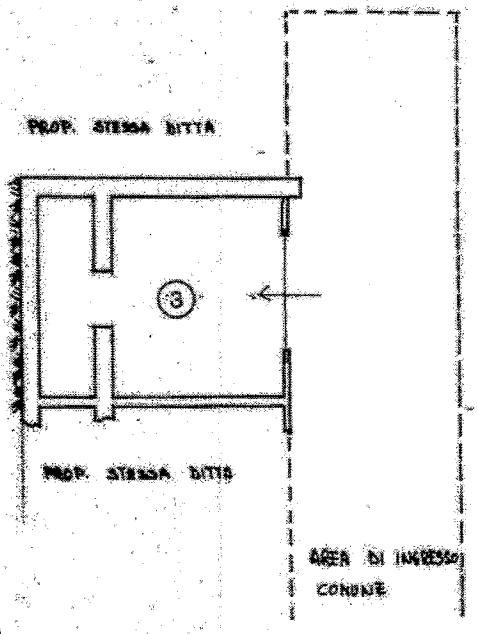
Di seguito si riporta lo stralcio dell'estratto di mappa relativo alla p.lla 377 del foglio 35 di Soriano nel Cimino e le planimetrie catastali delle p.lle 377 sub. 2 – sub. 13 – sub. 14 il tutto è presente negli allegati.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni
Strada Toscanese n°59
01100 Viterbo
Cell. 335.7714067
paolo.paolomuroni@gmail.com



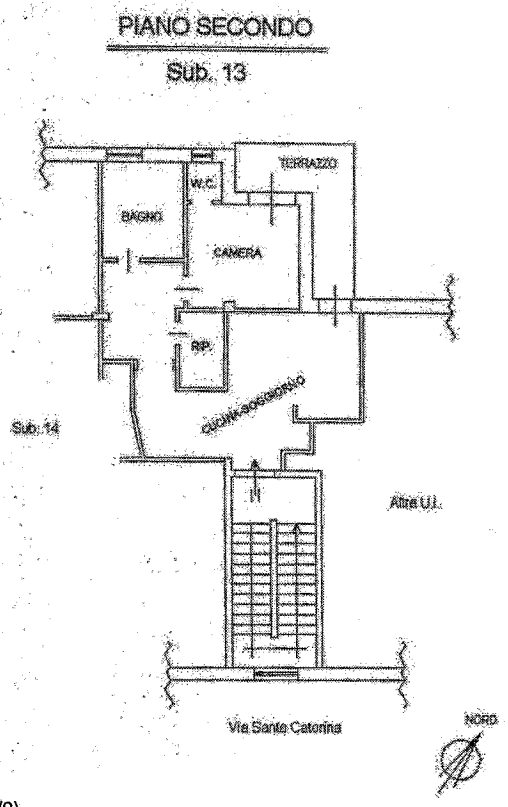
Stralcio estratto di mappa foglio 35 p.lla 377



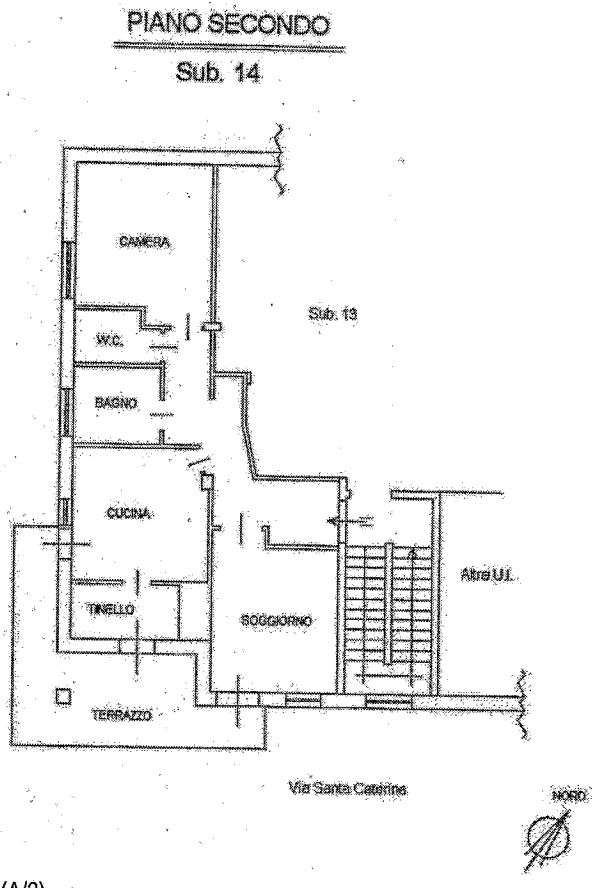
Stralcio Planimetria p.lla 377 sub 2 C/6)

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni
Cell. 335.7714067
Strada Toscanese n°59
01100 Viterbo
paolo.paolomuroni@gmail.com



Stralcio Planimetria p.lla 377 sub 13 (A/2)

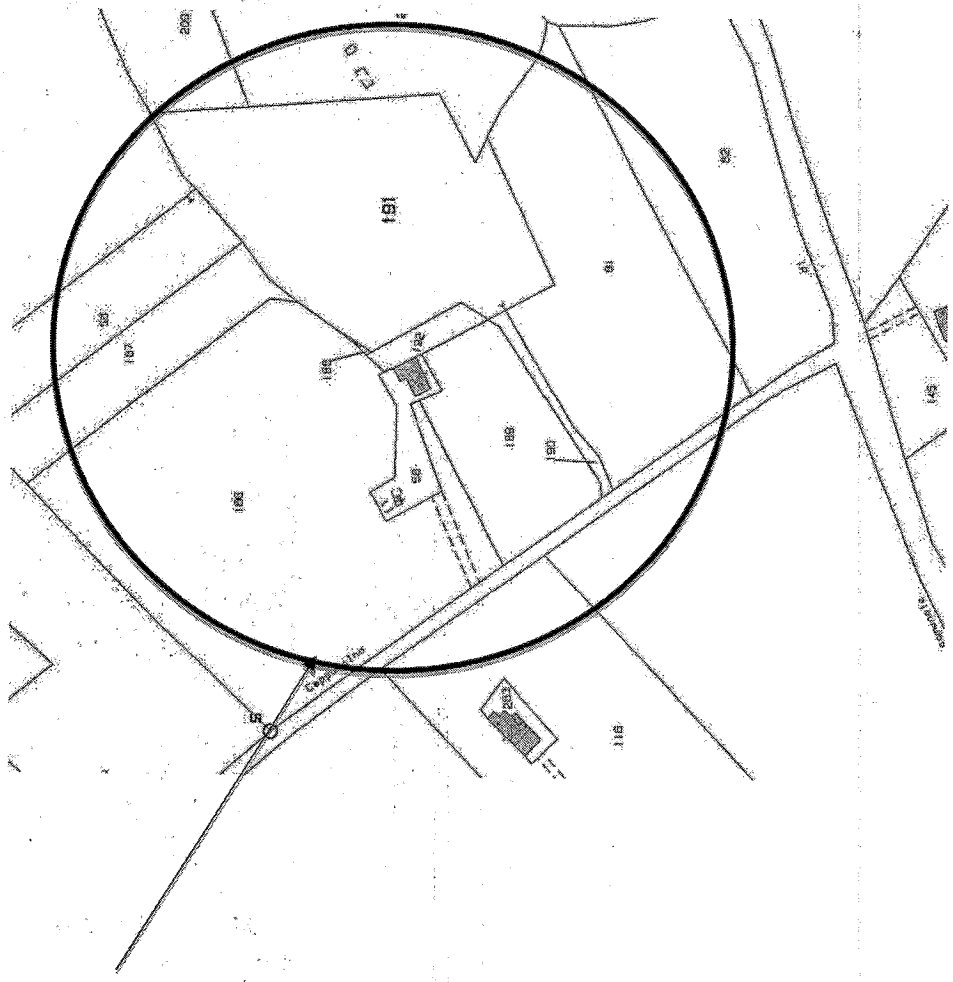


Stralcio Planimetria p.lla 377 sub 14 (A/2)

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni
Strada Toscanese n°59
01100 Viterbo
Cell. 335.7714067
paolo.paolomuroni@gmail.com

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto di mappa relativo alla p.lla 190 e 191 del foglio 26 di Soriano nel Cimino; il tutto è presente negli allegati.



Stralcio estratto di mappa foglio 23 p.lle 190 e 191

6)Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Nell' immobile distinto in catatsto al F. 35 P.lla 377 Sub.13 risulta abitante residente _____ come risulta dai certificati di stato di famiglia e stato civile rilasciati dal comune di Soriano nel Ciminoe che si allegano alla presente.
Nell' immobile distinto in catatsto al F. 35 P.lla 377 Sub.14 risulta abitante residente _____ come risulta dal contratto di comodato d'uso che si allega alla presente..

7)Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).

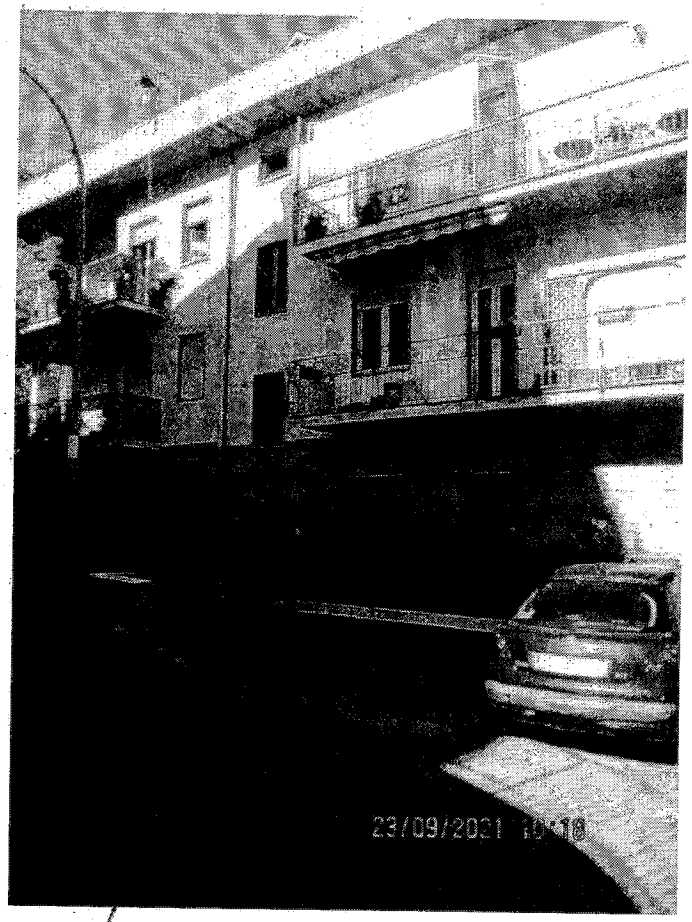
DESCRIZIONE:

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni Strada Toscanese n°59 01100 Viterbo
Cell. 335.7714067 paolo.paolomuroni@gmail.com

Trattasi di tre immobili siti nella semiperiferia del comune di Soriano nel Cimino posto al piano secondo di una piccola palazzina, avente destinazione residenziale (A/2) distinti al foglio 35 p.lla 377 sub 13 e sub. 14 ed un garage al piano terra (C/6) distinto al foglio 35 p.lla 377 sub 2 con accesso pedonale da via David Potenza n° 20 e con accesso carrabile da via Santa Caterina.

DESCRIZIONE UNITA' RESIDENZIALE – PIANO T - p.lla 377 sub 13:



Ingresso Via David Potenza n°20

Appartamento foglio 35, p.lla 377 sub 13

L'unità a destinazione residenziale è ubicata al piano secondo di un edificio nella semiperiferia di Soriano nel Cimino sito in Via David Potenza n°20.

Risultanze catastali riportate:

- _____, proprietario 1/1
- (abitazione) foglio 35, p.lla 377 sub 13, P. 2, Cat.A/2, Classe 2, vani 4, R.C. € 361,52 , Via D. Potenza n°20.

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra (terra, primo e secondo).

All'unità immobiliare si accede da via D. Potenza n°20 con accesso dal vano scala condominiale..

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

L'unità confina quindi con via D. Potenza n°20, area condomianle, salvo altri.

La struttura portante verticale è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde, i prospetti sono rivestiti in pietra al piano terra mentre al piano primo e secondo sono tinteggiati..

L'unità è costituita da: ingresso-cucina-soggiorno, un bagno, un w.c., una camera da letto e un terrazzo;

L'immobile è ammobiliato in quanto residenza del sig. è in buono stato di conservazione come si può anche vedere dall'elaborato fotografico allegato.

Il bagno è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, bidet e water e vasca, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico.

Il w.c. è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico.

Gli infissi interni sono in legno e legno/vetro , gli infissi esterni sono in legno provvisti di avvolgibili in pvc in normale stato di conservazione , il portoncino di ingresso è in legno.

L'unità immobiliare dispone dei seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico, televisivo, fognario, idrico e termoidraulico.

L'appartamento gode dell'allaccio al servizio idrico-fognario comunale ed è collegato alla rete di alimentazione a metano.

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Abitazione (Piano Secondo):

Superficie calpestabile interna totale circa mq. 49,40; Terrazzo circa mq. 8,40. L'altezza interna è di circa ml. 2,70.

Appartamento foglio 35, p.lla 377 sub 14

L'unità a destinazione residenziale è ubicata al piano secondo di un edificio nella semiperiferia di Soriano nel Cimino sito in Via David Potenza n°20.

Risultanze catastali riportate:

- _____, proprietario 1/1
- (abitazione) foglio 35, p.lla 377 sub 14, P. 2, Cat.A/2, Classe 2, vani 5,5, R.C. € 497,09 , Via D. Potenza n°20.

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra (terra, primo e secondo).

All'unità immobiliare si accede da via D. Potenza n°20 con accesso dal vano scala condominiale..

L'unità confina quindi con via D. Potenza n°20, area condomianle, salvo altri.

La struttura portante verticale è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde, i prospetti sono rivestiti in pietra al piano terra mentre al piano primo e secondo sono tinteggiati..

L'unità è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, tinello,disimpegno, un bagno, un w.c., una camera da letto e un terrazzo;

L'immobile è ammobiliato in quanto residenza del sig. _____, con contratto di comodato d'uso, è in buono stato di conservazione come si può anche vedere dall'elaborato fotografico allegato.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

Il bagno è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, bidet e water e vasca, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico.

Il w.c. è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, bidet, doccia e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico.

Gli infissi interni sono in legno e legno/vetro , gli infissi esterni sono in legno provvisti di avvolgibili in pvc in normale stato di conservazione , il portoncino di ingresso è in legno.

L'unità immobiliare dispone nel vano soggiorno di un camino e dispone dei seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico, televisivo, fognario, idrico e termoidraulico.

L'appartamento gode dell'allaccio al servizio idrico-fognario comunale ed è collegato alla rete di alimentazione a metano.

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Abitazione (Piano Secondo):

Superficie calpestabile interna totale circa mq. 74,20; Terrazzo circa mq. 20,22. L'altezza interna è di circa ml. 2,70.

Garage foglio 35, p.lla 377 sub 2

L'unità a destinazione non residenziale è ubicata al piano terra di un edificio nella semiperiferia di Soriano nel Cimino con accesso pedonale da Via David Potenza n°20 e accesso carrrbile da Via Santa Caterina.

Risultanze catastali riportate:

- _____, proprietario 1/1

- (garage) foglio 35, p.lla 377 sub 2, P. T, Cat.C/6, Classe 6, mq. 21, R.C. € 18,44 , Via Santa Caterina.

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra (terra, primo e secondo).

All'unità immobiliare con accesso pedonale dal vano scala condominiale da Via David Potenza n°20 e con accesso carrrbile da Via Santa Caterina.

L'unità confina quindi con via carrrbile da Via Santa Caterina, area condomianle, salvo altri.

La struttura portante verticale è realizzata con travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde, i prospetti sono rivestiti in pietra al piano terra mentre al piano primo e secondo sono tinteggiati..

L'unità è costituita da un unico vano garage.

L'immobile è nella disponibilita e uso del sig. _____.

L' infisso di accesso è costituito da serranda in metallo.

L'unità immobiliare dispone dei seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico.

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Garage (Piano Terra):

Superficie calpestabile interna totale circa mq. 35. L'altezza interna è di circa ml. 2,70.

Non risulta essere stato nominato un amministratore e il fabbricato non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle dei millesimi di proprietà generale e particolare.

Terreni foglio 26 - p.lle 190 e 191

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

I terreni nelle campagne di Soriano nel Cimino con accesso dalla strada provinciale Molinella SP 61 Km. 3+200 circa e svoltando per la strada vicinale Cappuccino si raggiunge il compendio pignorato.

Risultanze catastali riportate:

- _____, proprietario 1/1
- foglio 26, p.lle 190 Qualità: Vigneto, Classe 2, mq. 215, R.D. € 2,11, R.A. 1,33.
- foglio 26, p.lle 191 Qualità: Semin.-Arb., Classe 3, mq. 5.165, R.D. € 24,01, R.A. 13,34.

I suddetti terreni ricadono in zona E1 – Agricola Normale come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato alla presente perizia.

La particella 190 è la strada di accesso alla 191 sulla quale si trovano una vasca di raccolta acqua piovana e un piccolo fabbricato di mq. 15,00 privo di concessione edilizia come anche già certificato nel decreto di trasferimento del Giudice Delegato del 19.01.2007. Entrambe le particelle sono gravate da servitù di passaggio a favore del terreno distinto in catasto al F. 26 P.lle 187 e 188. La particella 191 in parte è coltivata a noccioleto per una superfice di mq. 4.100 circa.

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.

Relativamente all' unità il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

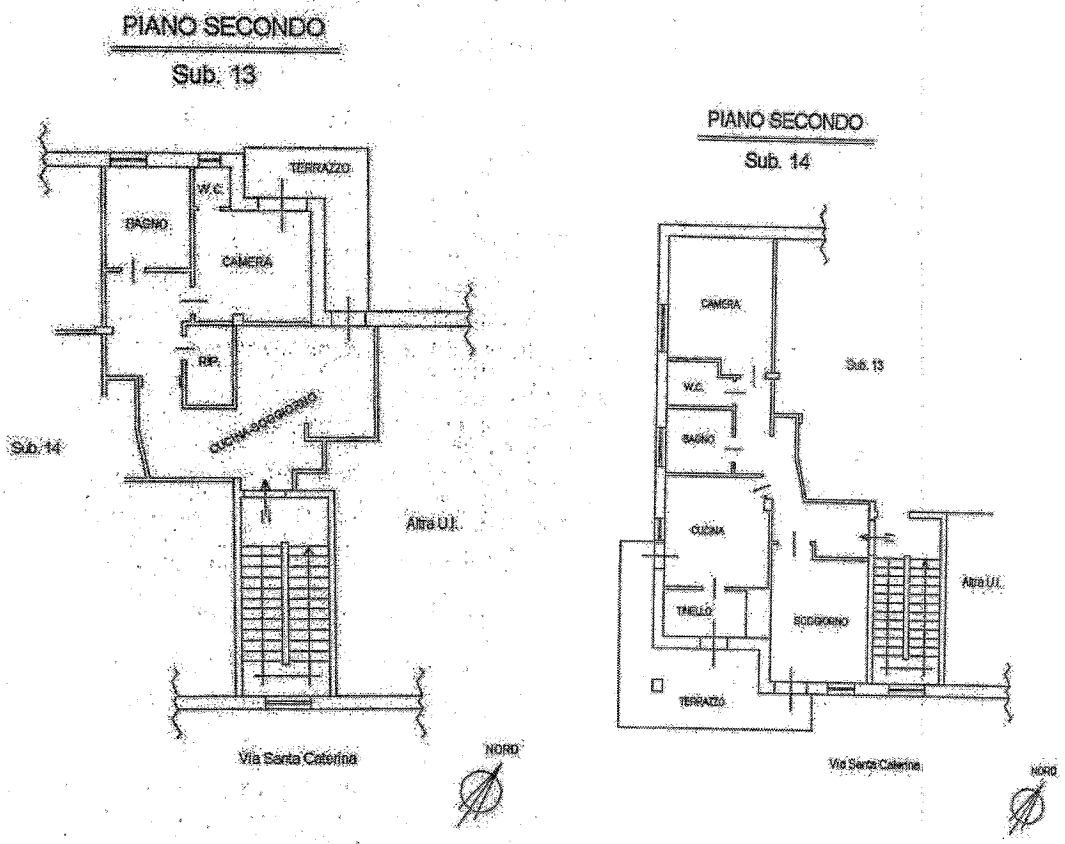
9)Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

L'immobile in oggetto, in origine distinto in catasto al F. 35 P.lla 377 Sub. 9 pervenuto all'esecutato con decreto di trasferimento del giudice delle esecuzioni n° rep. 1336 cron. n°1321 del14/07/2004, non risulta conforme al titolo autorizzativo originario, le difformità consistono nel frazionamento dell'appartamento in due appartamenti Sub. 13 e 14 realizzati dall'esecutato.

Per quanto riguarda la difformità risulta presentato al comune di Soriano nel Cimino domanda di Permesso a Costruire n° 178 del 14/07/2004 che riporta allo stato di fatto e alle planimetrie catastali attuali. La pratica è stata

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

sospesa con nota del comune di Soriano nel Cimino n°13059 del 16/07/2004 allegata alla presente; per quanto sopra i lavori di frazionamento eseguiti risultano **non autorizzati**. Tale abuso è sanabile con la presentazione da parte di tecnco abilitato di SCIA a sanatoria. I costi per la suddetta SCIA a sanatoria ammontano presumibilmente ad € 1.000,00 quale oblazione e presumibilmente ad € 1.300,00 per spese tecniche per un totale di € 2.300,00 che saranno detratti dal valore dell'immobile.



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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11)Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

L'immobile in origine distinto in catasto al F. 35 P.lla 377 Sub. 9 è pervenuto all'esecutato con decreto di trasferimento del Giudice delle Esecuzioni n° rep. 1336 cron. n°1321 del14/07/2004 poi frazionato in due appartamenti Sub. 13 e 14 dall'esecutato ma non ceduti a terzi.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab194173364 2ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni Strada Toscanese n°59 01100 Viterbo
Cell. 335.7714067 paolo.paolomuroni@gmail.com

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;

L' immobile non necessita di variazioni catastali.

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

L'immobile ricade in zona B3 – Completamento di edilizia semintensiva del Comune di Soriano nel Cimino. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa (residenziale).
I terreni ricadono in zona E1 – Agricola Normale come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune ed allegato alla presente perizia.

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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Soriano nel Cimino, dall'Agenzia delle Entrate e dai decreti del tribunale di Viterbo allegati alla presente, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalemente richiesto.
Nel mese di ottobre 2021 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Soriano nel Cimino per prendere visione delle pratiche urbanistiche afferenti gli immobili pignorati.
Per quanto riguarda l'appartamento pervenuto con decreto di trasferimento del giudice per l'esecuzioni, allegato alla presente, che trasferiva "un appartamento distinto in catasto al F. 35 P.lla 377 Sub. 9" mente ora risulta frazionato in due appartamenti distinti in catasto al F. 35 P.lla 377 Sub. 13 e 14; contestualmente al trasferimento il sig. presentava al comune di Soriano nel Cimino richiesta di PdC per il frazionamento del suddetto immobile.
Presa visione degli atti si chiedeva contestualmente copia non autentica della richiesta di PdC in quanto non risultava perfezionata e quindi la suddivisione risulterebbe priva di titolo edilizio.
Per quanto sopra sarà necessario presentare SCIA edilizia a sanatoria per una spesa stimabile in € 2.300,00 comprensiva di spese tecniche ed oblazione.
Relativamente alle planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.
Per quanto riguarda i terreni distinti al F. 26 P.lle 190 e 191 si precisa, cosi come già descritto nel provvedimento del giudice delegato che si allega, "all'interno del fondo sorgono due piccoli manufetti, una vasca di raccolta acque e un piccolo magazzino questultimo senza concessione edilizia e non accatastati"; la situazione è rimasta immutata in quanto l'esecutato non ha provveduto alla demolizione per costo stimabile in € 3.000,00.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

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 evenutali 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Soriano nel Cimino, dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza. Pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalemente richiesto.

Dai controlli effettuati, negli archivi cartacei ed informatici del Comune di Soriano nel Cimino non sono presenti istanze di 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;

Il bene pignorato è di proprietà del debitore pignorato e non è presente nell'elenco dei terreni del demanio civico come risulta dal certificacato del comune di Soriano al Cimino allegato alla presente.

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle informazioni desunte dalla proprietà, non vi sono tabelle di proprietà millesimale, e lo stabile non è gestito da un Amministratore.

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.

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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;

Gli immobili sono pignorati per l'intero della proprietà.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab194173364 2ea24469fe96efca

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; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dal certificato di famiglia e residenza dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Soriano nel Cimino, risulta che in Via David Potenza n.20 è abitante il seguente nucleo familiare (appartamento sub. 13):

- _____ (M) – intestatario - nato a Calvi dell'Umbria (TR) il 29.09.1963.
- _____ (F) – moglie
- _____ (F) – figlia

Dal contratto di comodato d'uso, non registrato e allegato alla presente perizia, risulta che in Via David Potenza n.20 è abitante (appartamento sub. 14):

- _____;

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;

Il bene è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie per quanto riguarda l'immobile censito in catatsto al F.35 P.lla 337 Sub. 13; mentre l'immobile censito in catatsto al F.35 P.lla 337 Sub. 14 è occupato dal cognato sig. _____ con contratto di comodato d'uso gratuito.

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 e 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;

Per l' immobile in questione il caso non ricorre.

23)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per l' immobile in questione il caso non ricorre.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico e la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione e dell'ordinario stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

ABITAZIONE, FOGLIO 35 p.lla 377sub 13: (Lotto n°1)

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- Residenziale (Piano Secondo):

Superficie calpestabile interna totale circa mq. 49,40; Terrazzo circa mq. 8,40;.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa circa mq. 49,40 circa

Superficie secondaria: S_2) Terrazzo circa mq. 8,40;

Superficie commerciale S_c = (mq. 49,40 x 1,00) + (mq. 8,40 x 0,25) =mq. 49,40+mq. 2,10= Mq. 51,50

Valore commerciale unitario €/mqSc = € 700,00

V= €/mq x S_c = € 700,00 x 51,50 = **€ 36.050,00**

ABITAZIONE, FOGLIO 35 p.lla 377sub 14: (Lotto n°2)

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- Residenziale (Piano Secondo):

Superficie calpestabile interna totale circa mq. 74,70; Terrazzo circa mq. 20,22;.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa circa mq. 74,70 circa

Superficie secondaria: S_2) Terrazzo circa mq. 20,22;

Superficie commerciale S_c = (mq. 74,70 x 1,00) + (mq. 20,22 x 0,25) =mq. 74,70+mq. 5,05= Mq. 79,75

Valore commerciale unitario €/mqSc = € 700,00

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

V= €/mq x S_c = € 700,00 x 79,75 = **€ 55.825,00**

GARAGE, FOGLIO 35 p.lla 377sub 2: (Lotto n°3)

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- Garage (Piano Terra):

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione garage circa mq.34,90 circa

Superficie commerciale S_c = (34,90 x 1,00) =Mq. 34,90

Valore commerciale unitario €/mqSc = € 350,00

V= €/mq x S_c = € 350,00 x 34,90 = **€ 12.215,00**

A detrarre costi:

per S.C.I.A. a sanatoria **€ -1.300,00**
costi per oblazione **€ -1.000,00**
sommano € -2.300,00

lotto 1 € 36.050,00 – (2.300,00/2)=€ 34.900,00
lotto 2 € 55.825,00 – (2.300,00/2)=€ 54.675,00
lotto 3 € 12.215,00

TERRENI, FOGLIO 26 p.lle 190 e 191: (Lotto n°4)

Superficie principale: circa mq.5.380,00

V= €/mq 4,00 x mq. 5.380,00= **€ 21.520,00**

A detrarre costi per le demolizioni: **€ - 3.000,00**

sommano € 18.520,00

Valore Lotto 1 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato (quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà di _____)= Euro 34.900,00

Valore Lotto 2 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato (quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà di _____)= Euro 54.675,00

Valore Lotto 3 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato (quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà di _____)= Euro 12.215,00

Valore Lotto 4 per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato (quota di spettanza pari ad 1/1 della piena proprietà di _____)= Euro 18.520,00

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni Strada Toscanese n°59 01100 Viterbo
Cell. 335.7714067 paolo.paolomuroni@gmail.com

Considerazioni di mercato:

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito una contrazione che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la Provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione dell'immobile applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili similari e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderati raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

-verifica dei valori riportati sul sito della Camera di Commercio di Viterbo – Osservatorio Valori Immobiliari pari a circa €/mq.700-850

-verifica dei valori riportati sul portale immobiliare.it e casa.it valore ponderato pari a circa €/mq.700.

Pertanto il valore del compendio adottato sarà pari a €/mq. 700,00 per la parte residenziale e €/mq. 350,00 per la parte non residenziale.

Per quanto il piccolo appezzamento di terreno coltivato parzialmente a noccioleto il valore è pari a circa €/mq.4,00.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e quindi ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante le unità oggetto di esecuzione.

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab19417336 42ea24469fe96efca

Geom. Paolo Muroni Strada Toscanese n°59 01100 Viterbo

Cell. 335.7714067 paolo.paolomuroni@gmail.com

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;

Nella situazione dell'attuale mercato immobiliare si ritiene che l' immobile, anche se con qualche difficoltà, sia collocabile sul mercato immobiliare..

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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 01/02/2022

Il C.T.U.
Geom. Paolo Muroni

Allegati alla relazione depositata in cancelleria:

1) Certificato di Destinazione Urbanistica
2) Certificato usi civici
3) Certificati residenza
4) Estratto di matrimonio
5) Stato di famiglia
6) Contratto di comodato gratuito
7) Decreto trsferimento Giudice per immobili urbani
8) Decreto trasferimento Giudice Delegato per terreni
9) PDC non rilasciato dal comune di Soriano nel Cimino
10) Visura catastale
11) Planimetria catastale f_35 p_377
12) Planimetria catastale f_35 p_377 s_2
13) Planimetria catastale f_35 p_377 s_13
14) Planimetria catastale f_35 p_377 s_14
15) Planimetria catastale f_26 p_190 e 191
16) Perizia privacy
17) Quadri sinottico Lotto n°1
18) Quadri sinottico Lotto n°2
19) Quadri sinottico Lotto n°3
20) Quadri sinottico Lotto n°4
21) Documentazione fotografica

Firmato Da: MURONI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b62ab1941733642ea24469fe96efca

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°97/2021

Promossa da:

Maior SPV

contro

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(INTEGRAZIONE)

per l'udienza del 07 Dicembre 2023

In riferimento all'incarico affidatomi dal G.E. il 16/03/2023 in cui mi assegnava dei chiarimenti riguardo la sanabilità urbanistica dei lotti 1 e 2, più dettagliatamente:

- *Rilevato che i lotti 1 e 2 consistono in unità immobiliari frutto del frazionamento di un unico originario appartamento, privo di regolarità sotto il profilo urbanistico. Ritenuto che siano necessari chiarimenti dell'esperto in ordine alla sanabilità di siffatta situazione, all'esigenza che la regolarizzazione richieda il premio concerto di più soggetti […];*

INTEGRO SECONDO A QUANTO RICHIESTO DAL G.E.

Esaminato la documentazione presente in fascicolo e prodotta dal precedente CTU, il sottoscritto ha potuto constatare che riguardo alla

Firmato Da: IANNONI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507e83da1db1de548ab316aee8fa2f6c

sanabilità urbanistica, la stessa risulta fattibile, come tra l'altro indicato precisamente dal CTU.

Pertanto la perizia agli atti risulterebbe corretta, si specifica soltanto che per quanto riguarda gli oneri di regolarizzazione quantificati pari a € 2.300,00 dal precedente CTU, tale spesa dovrà essere sostenuta in solido tra gli acquirenti dei lotti 1 e 2, in quanto la pratica di regolarizzazione del frazionamento sarà unica.

Inoltre, anche se risulterebbe una soluzione economicamente svantaggiosa e di scarsa vendibilità e pertanto sconsigliata, si indica l'alternativa possibile di vendita in un unico lotto (1+2) la quale risulterebbe pari alla somma del valore dei due lotti al netto degli oneri di regolarizzazione sopra citati, e più specificatamente:

Lotto Unico (1+2) = € 34.900,00 + € 54.675,00 = € 89.575,00

Fabrica di Roma lì 03/07/2023

IL C.T.U.

GEOM. MIRKO IANNONI

Firmato Da: IANNONI MIRKO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 507e83da1db1de548ab316aee8fa2f6c