
TRIBUNALE DI VITERBO

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 273/2019

**Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP.
PER AZIONI**

Debitore: XXX

Data udienza: 29/10/2020- ore 9:00

Giudice: Dott. Antonio Geraci

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI** rappresentata dall'Avv. xxxx;

Il sottoscritto **Geom. Evangelista Farina** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359, con recapito in Viterbo, Via Giuseppe A. Manni n°28 è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 20/02/2020 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

1) verificati, 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;**

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.

- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale redatta a cura del Dott. Antonio Trotta – Notaio fino alla data del 23/10/2019.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

i dati del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della parte debitrice. Quest'ultima però, nell'attuale intestazione degli immobili pignorati, risulta comproprietaria con altri intestatari ed è possibile definire l'esatta identificazione degli stessi, come meglio di seguito illustrato:

Ubicazione: Comune di Castiglione in Teverina (VT) - Strada Orvietana 20/A

Tipo bene pignorato: Appartamento .

Identificativi catastale: Foglio17– P.lla 112 - sub. 16 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6 vani -rendita € 464.81.

Intestazione catastale:

➤ xxx - nata in xxx il 19/04/1974

CF: xxxxx- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 .

(All.ti 1/A -1/B).

Ubicazione: Comune di Castiglione in Teverina (VT) - Strada Orvietana 20/A

Tipo bene pignorato: Autorimessa

Identificativi catastale: Foglio17– P.lla 112 - sub. 24 - Categoria C/6 di classe 2 - consistenza di 11 mq - rendita € 9,66.

Intestazione catastale:

➤ xxx - nata in xxxx il 19/04/1974

CF: xxxxx - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1. **(All.ti 2/A – 2/B).**

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;

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

Ubicazione: Comune di Castiglione in Teverina (VT) - Strada Orvietana 20/A

- **Tipo bene pignorato:** Appartamento

Identificativi catastale: Foglio17– P.lla 112 - sub. 16 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6 vani -rendita € 464.81.

Ubicazione: Comune di Castiglione in Teverina (VT) - Strada Orvietana 20/A

- **Tipo bene pignorato:** Autorimessa

Identificativi catastale: Foglio17– P.lla 112 - sub. 24 - Categoria C/6 di classe 2 - consistenza di 11 mq - rendita € 9,66.

Gli immobili di cui sopra, oggetto di pignoramento, insistono pertanto sulla **Particella n° 112** del **Foglio n° 17** del Comune di Castiglione in Teverina, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n°82- (All.1/B – 2/B)

- 1- **Situazione dell'immobile che conferma la precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987** (antecedente all'impianto meccanografico). L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo e con la stessa consistenza ad eccezione della rendita che risultava pari a L.52
- 2- **Situazione degli intestatari degli immobili dal 10/10/1986- Variazione per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/10/1986, voltura in atti dal 09/08/1988. Registrazione n. 30 del 10/04/1987 (n. 4330/1987).** Gli eredi e quindi gli intestatari derivati dalla **Denuncia di Successione non risultano gli attuali intestatari dell'unità immobiliare.**
- 3- **Situazione degli intestati dal 23/03/1990- Istrumento Atto Pubblico del 23/03/1990 protocollo n° 104295 Voltura in atti dal 16/11/2000 -Repertorio n° 13010 – Rogante Fragonesi Gianni sede: Orvieto - Registrazione n. 218 del 05/04/1990 (n. 12369.1/1990).**

Le unita immobiliari sono acquisite da PERSIERI Irma con la quota di possesso di 1/1 e la relativa identificazione catastale di ciascuno risulta invariata.

- 4- **Situazione degli intestati dal 15/10/2009 -- Variazione per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2009, voltura in atti dal 09/06/2010. Registrazione n.1329 del 27/05/2010 (n. 5071.1/2010). Gli eredi e quindi gli intestatari derivati dalla Denuncia di Successione risulta PERSIERI Mirella intestataria per 1/1 delle unità immobiliare.**
- 5- **Situazione degli intestati dal 28/11/2011- Istrumento Atto Pubblico per Compravendita del 28/11/2011 , in atti dal 30/11/2011 -Repertorio n° 103291 – Rogante Giardino Furio sede: Montefiascone – Registrazione (n. 13478.1/2011). Le unità immobiliari sono acquisite dall'attuale Proprietaria Sig.ra xxxxxxx per la quota di possesso di 1/1 e la relativa identificazione catastale per ciascuno risulta invariata .**

Pertanto nella loro relativa storia gli immobili di cui sopra oggetto della perizia identificati attualmente al Foglio 17 p.lla 112 sub 16 – 24 del Comune di Castiglione in Teverina (VT) hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** nei passaggi per causa di morte del xxxx del 10/10/1986, voltura in atti dal 09/08/1988. Registrazione n. 30- Volume: 741 del 10/04/1987 (n. 4330/1987) **(All. 6)**.
- **ATTO PUBBLICO** per cessione diritti del 23/03/1990 - protocollo n° 104295 Voltura in atti dal 16/11/2000 -Repertorio n° 13010 – Rogato in Orvieto dal Notaio Dott. Fragomeni Gianni - Registrazione n. 218 del 05/04/1990 (n. 12369.1/1990). **(All. 8)**.
- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** nei passaggi per causa di morte della xxxxx del 15/10/2009, voltura in atti dal 09/06/2010. Registrazione n.1329- Volume : 9990 del 27/05/2010 (n. 5071.1/2010). **(All. 7)**.

ATTO PUBBLICO per Compravendita del 28/11/2011, in atti dal 30/11/2011 -Repertorio n° 103291 – Rogato in Montefiascone (VT) dal Notaio Dott. Giardino Furio sede: Montefiascone – Registrazione (n. 13478.1/2011). Con il seguente Atto le unità immobiliari sono acquisite dall'attuale Proprietaria Sig.ra xxxxx attualmente debitore esecutato. **(All. 9)**.

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

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);

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispone l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

- Comune di Castiglione in Teverina (VT)- Foglio17 –P.lla 112 - sub.16 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6 vani -rendita € 464.81.(Strada Orvietana, piano terra)
- Comune di Castiglione in Teverina (VT)- Foglio17 –P.lla 112 - sub. 24 - Categoria C/6 di classe 2 - consistenza di 11 mq - rendita € 464.81.(Strada Orvietana, piano terra)

1 - Trascrizione del 08/11/1988 – Registro Particolare 10057 – Registro Generale 12964 - Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 30/741 del 19/04/1988 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2 - Trascrizione del 18/10/1989 – Registro Particolare 9352 – Registro Generale 12594 - Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 30/789 del 10/07/1989 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

3 - Trascrizione del 18/04/1990 – Registro Particolare 9352 – Registro Generale 5074 - Pubblico Ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 13010 del 23/03/1990 – ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

4 - Trascrizione del 11/10/2010 – Registro Particolare 11031 – Registro Generale 16768 - Pubblico Ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 1329/9990 del 27/05/2010 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

5 - Trascrizione del 30/11/2011 – Registro Particolare 13477 – Registro Generale 19174 - Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 103291/20041 del 28/11/2011 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’.

6 - Trascrizione del 30/11/2011 – Registro Particolare 13478 – Registro Generale 19175 - Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 103292/20041 del 28/11/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA .

7 – Iscrizione del 30/11/2011 – Registro Particolare 2522 – Registro Generale 19176- Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 103292/20042 del 28/11/2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

8 – Iscrizione del 13/04/2018– Registro Particolare 727 – Registro Generale 4714- Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 5506 del 13/10/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

9 – Trascrizione del 04/12/2019 – Registro Particolare 13172 – Registro Generale 17164 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1862 del 11/11/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

10 - Trascrizione del 05/02/2020 – Registro Particolare 1309 – Registro Generale 1632 - Pubblico Ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 13010 del 23/03/1990 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’.

11 - Trascrizione del 05/02/2020 – Registro Particolare 1311 – Registro Generale 1634 - Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 103291/20041 del 28/11/2011 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’.

(All.3).

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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per ciascuna unità immobiliare al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**All.ti 1/A – 2/A**);
- l'attuale scheda catastale relativa ai subalterni 16 - 24 della P.lla 112- Foglio 17 presentate il 05/11/1975 a seguito di Accatastamento (Pratica catastale Protocollo n° VT0010680 del 05/11/1975) .(**All.ti 1/C - 2/C**) ;

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 16**).

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);

In merito al presente quesito, in data 24/06/2020 sono state effettuate le richieste di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Ferentillo (TR) , presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Estratto dell'Atto di matrimonio della xxxx il quale in data 29/07/2002, si è unita in Matrimonio nel Comune di Ferentillo (TR) con il Sigxxxx in regime di separazione dei beni come da dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio Controscritto.
- Con provvedimento del Tribunale di Terni, in data 02/02/2008 n° 2363/07 è stata ufficializzata la separazione consensuale fra i coniugi xxxxx di cui all'atto di Matrimonio controscritto . (All. 13).

Presso la sede della Camera di Commercio di Viterbo è stata effettuata la richiesta di visura camerale per conoscere e verificare l'eventuale posizione del Debitore esecutato, Sig. ra xxxxx, da cui risulta che attualmente non fa parte di Società per attività imprenditoriali come da Visure camerali allegate. (ALL. 4/A – A/B)

7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio, il giorno 23/06/2020 come riportato nel verbale di sopralluogo chiuso alle ore 16:30 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione. (ALL. 14)

Il compendio e quindi le proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso sono così distinte:

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Castiglione in Teverina (VT) in Strada Orvietana n° 20/A , Piano Terra . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 17, Particella 112, sub. 16**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe 3 con consistenza di 6 vani ed una rendita pari a € **464,81**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Castiglione in Teverina (VT) in Strada Orvietana n° 20/A, Piano Seminterrato . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 17, Particella 112, sub. 24** , con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **C/6** di classe 2 con consistenza di 11 mq ed una rendita pari a € **9,66**.

I beni pignorati di cui sopra elencati hanno le seguenti intestazioni:

1. xxxxxxx - nata a xxxxxxx il 19/04/1974

CF: xxxxxxxx- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

Il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari pignorate è situato lungo la strada principale del Paese, Strada Orvietana (vedi inquadramento cartografico **ALL. 16**) ed è inserito in un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica contigui tra loro e con uguali caratteristiche tra cui la facciata in cortina a faccia vista. L'edificio su cui è situato il compendio pignorato è costituito da circa n. 6 appartamenti nei piani soprastanti a partire dal piano rialzato rispetto all'ingresso al vano scale e ciascun appartamento risulta essere corredato di relativa cantina / ripostiglio situati tutti su un lato al piano seminterrato mentre nel lato opposto sono presenti dei posti auto a servizio degli appartamenti .

Gli immobili, tutti compresi nella particella 112, fanno parte di un'area di lottizzazione destinata ad estensione edilizia (vedi inquadramento cartografico **ALL. 16**).

Complessivamente le condizioni del vano scala ed esterne dell'intero immobile risultano buone.

Da quanto dichiarato dall'Amministratore pro tempore (**All.10**), non esistono pertinenze a servizio degli immobili oggetto di consulenza e la quota parte millesimale riferita all'intera proprietà (sub. 16 – 24 del Foglio 17 – p.lla 112) oggetto di esecuzione è pari a 148 /1000.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

(Foglio 17, Particella 112, sub. 16)

– APPARTAMENTO (Piano Rialzato)

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno si percorre un tratto di cortile che circonda il fabbricato all'interno del quale si estendono anche altri due corpi di fabbrica contigui e attraverso il quale conduce al portone condominiale, identificato nella planimetria del rilievo dello stato attuale sul “**prospetto A**” (**ALL. 11**) dopo il quale si ha accesso all'androne condominiale e al relativo corpo scala non munito di ascensore.

Dopo aver percorso la prima rampa di scale e raggiunto il primo pianerottolo condominiale, si giunge al piano rialzato su cui è situato l'appartamento e il cui accesso principale immette nel vano ingresso, all'interno del quale , in un lato si estende la Cucina e l'angolo cottura mentre nell'altro lato opposto alla cucina è presente un unico ambiente destinato a Pranzo - soggiorno munito di apposita cappa per camminetto. Proseguendo oltre l'ingresso si accede ad un disimpegno su cui insistono a loro volta un vano a destinazione Camera da Letto (1) con relativo balcone (n°1) il cui affaccio ricade nell'angolo tra il prospetto A e il prospetto B , un bagno , una seconda camera da Letto (2) con relativo balcone (n°2) con affaccio tra il Prospetto B e C e infine un W.c. che risulta

realizzato all'interno del Vano che catastalmente all'attualità risulta essere destinato come ripostiglio.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 11).

Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie su circa metà del piano rialzato del fabbricato mentre la restante metà è destinata ad altro appartamento. Su ciascun piano sono presenti due appartamenti indipendenti, tutti ad uso abitativo – residenziale. Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con l'interno 2, confina per tre lati con l'area comune circostante il fabbricato mentre il quarto e ultimo lato con altro appartamento identificato con l'interno 1

Tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento sono provvisti di superfici finestrate e sono adeguatamente illuminati dalla luce naturale. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risulta con la gestione condominiale ma con la disposizione delle valvole termostatiche su ciascun radiatore a servizio dei relativi ambienti.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 108,35 mq con un'altezza media pari a ml 2,90.

Lo sviluppo totale delle superfici scoperte (balconi) è di 19,70 mq

- 1- Ingresso = 6,20 mq.**
- 2- Pranzo / Soggiorno = 29,35 mq.**
- 3- Cucina = 10,00 mq.**
- 4- Camera da letto 1 = 15,45 mq**
- 5- Bagno = 4,35 mq**
- 6- Camera da Letto 2 = 18,45 mq**
- 7- Disimpegno = 5,55 mq**
- 8- W.C. = 3,90 mq**
- 9- Balcone n°1 = 7,10 mq**
- 10- Balcone n°2 = 12,60 mq**

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi piuttosto scarse poiché al momento del sopralluogo l'unità al suo interno risultava in condizioni grezze e in uno stato di cantiere aperto

e in sospeso per l'esecuzione di lavori riguardanti lavori di manutenzione tra cui il rifacimento della pavimentazione, i rivestimenti, l'impianto idraulico ed elettrico, il rifacimento della cucina

e del bagno con integrazione di un ulteriore servizio igienico sul vano che catastalmente risulta però destinato a ripostiglio.

All'interno inoltre sono presenti tracce sulle murature e a pavimento su cui è stata prevista l'installazione del nuovo impianto idraulico ed elettrico e alcune di queste tracce risultano già chiuse mentre altre, seppur con all'interno le nuove tubazioni idrauliche, sono rimaste aperte, specie nel vecchio massetto di sottofondo dove poi, si ipotizza, era intenzione realizzare la nuova pavimentazione su tutti gli ambienti sovrapposta a quella già esistente. Gli accessi a ciascun ambiente risulta costituito da porte in legno tamburato, mentre l'accesso principale all'ingresso dell'appartamento è caratterizzato da una porta in legno non blindato, le finestre risultano in alluminio e ciascuna di essa corredata di tapparella.

La pavimentazione e le finiture interne che al momento del sopralluogo risultavano demolite in gran parte sono gli stessi dalla data di costruzione (Anno 1975),

L'immobile pignorato necessita pertanto dell'allaccio di tutte le utenze e di quant'altro si ritiene indispensabile per consentire al suo interno una normale abitabilità.

Al fine di completare le opere edili in corso, lasciate in sospeso, è necessario procedere ad effettuare i seguenti interventi :

- Completamento dell'impianto idraulico a servizio della Cucina e dei servizi igienici e l'impianto elettrico su tutto l'appartamento.
- Chiusura delle tracce sul vecchio massetto e nelle murature rimaste ancora aperte
- Fornitura ed installazione di nuovo camminetto in corrispondenza della canna fumaria già esistente.
- Realizzazione di nuovo massetto di sottofondo nel bagno e nel nuovo w.c.
- Fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione con relativo battiscopa su tutti gli ambienti.
- Fornitura e posa in opera di rivestimenti in piastrelle su angolo cottura cucina e nei servizi igienici .
- Scartavetratura, stuccatura e rasatura di tutte le pareti interne e soffitti con successiva pittura a tempera
- Fornitura e posa in opera di nuove porte interne comprensive di nuovo telaio.

- **CANTINA (Piano Seminterrato)**

L'appartamento sopra descritto risulta inoltre costituito da un accessorio caratterizzato da una cantina situata al piano seminterrato. Per accedere al suo interno si percorre una rampa di scale condominiale dal pianerottolo su cui è situato il portone d'ingresso al vano scale al piano terra. Il locale confina su un lato con l'autorimessa condominiale su cui sono situati i posti auto a servizio degli appartamenti, un lato con l'area esterna condominiale circostante il fabbricato un altro lato confina con intercapedine e l'ultimo lato ricade in adiacenza con altra cantina mentre il lato dell'accesso confina con il disimpegno comune a tutte le cantine presenti.

Dal punto di vista planimetrico si presenta sotto forma pressappoco ad L; all'interno è presente una finestra tipo bocca di lupo per presa d'aria. (ALL. 11)

Lo sviluppo totale delle superficie utile è di 15.10 mq con un'altezza interna pari a 2,85 ml.

1- Superficie calpestabile Cantina = 15,10 mq.

Le condizioni interne sono generalmente mediocri, le pareti e i soffitti sono a intonaco civile e tinteggiati con colore bianco. Su alcune pareti sono presenti delle parti ammalorate con evidenti distacchi dello strato di pittura dovuti principalmente ad una mancata manutenzione ordinaria delle stesse. La pavimentazione interna è realizzata per la gran parte in battuta di cemento. Per quanto riguarda la presenza degli impianti la cantina è dotata di impianto elettrico, quest'ultimo come anche tutte le finiture sono gli stessi dalla data di costruzione (Anno 1975).

Durante le fasi di rilievo sia per l'appartamento e sia per la cantina sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 05/11/1975) e lo stato di fatto (All.1/C – All. 11).

(Foglio 17, Particella 112, sub. 24)

POSTO AUTO

L'unità immobiliare è situata sempre all'interno dello stesso fabbricato su cui insistono gli immobili già sopra descritti. La propria destinazione risulta posto auto ed è situato al piano seminterrato all'interno di un'autorimessa condominiale. Quest'ultima è dotata di due accessi uno pedonale e l'altro carrabile.

L'Accesso pedonale si raggiunge percorrendo una rampa di scale condominiale dal pianerottolo su cui è situato il portone d'ingresso al vano scale al piano terra mentre l'accesso carrabile caratterizzato dalla presenza di due porte serrande su uno stesso lato e vicine tra esse sono raggiungibili dall'area comune esterna circostante il fabbricato.

L'unità è delimitata da strisce a terra su una pavimentazione in battuta di cemento e confina per un lato con il muro che divide l'autorimessa al vano scale condominiale, su un lato con la muratura

perimetrale e su cui è presente una finestra per presa aria e luce che si affaccia alla corte circostante infine i restanti due lati confinano con l'area di manovra dell'autorimessa .

Lo sviluppo totale delle superficie utile è di 11,00 mq

2- Superficie calpestabile Cantina = 11,00 mq.

Anche in questo ambiente le condizioni interne sono generalmente mediocri, le pareti e i soffitti sono a intonaco grezzo tinteggiato con colore bianco . Su gran parte delle pareti sono presenti delle parti ammalorate dovuti principalmente ad una mancata manutenzione ordinaria delle stesse. Per quanto riguarda la presenza degli impianti l'autorimessa è dotata di impianto elettrico, quest'ultimo come anche tutte le finiture sono gli stessi dalla data di costruzione (Anno 1975).

Durante le fasi di rilievo non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 05/11/1975) e lo stato di fatto (**All.2/C – All. 11**).

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;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare tutti gli immobili oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale.

- **Dati dell'intero compendio pignorato**

- Immobile con destinazione **Appartamento censito al Foglio17 – P.lla 112 - sub.16 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6 Vani - rendita € 464,81**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano Terra** di una palazzina sita all'interno del Comune di Castiglione in Teverina (VT) , Strada Orvietana 20/A
- Immobile con destinazione Autorimessa censito al Foglio17 – P.lla 112 - sub.24 - Categoria C/6 di classe 2 - consistenza di **mq 11,00 - rendita € 9,66**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano seminterrato** di una palazzina sita in Castiglione in Teverina (VT) Strada Orvietana 20/A .

9) verifici 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/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, gli immobili oggetto dell'esecuzione in corso non hanno invaso porzioni aliene. Per quanto riguarda lo sviluppo interno del Sub. 16 della P.lla 112 del Foglio 17 (appartamento con relativa cantina) sono state riscontrate delle incongruenze con gli attuali elaborati agli atti presso il Catasto.

Tali difformità riguardano la demolizione di piccoli tratti di tramezzo tra l'ingresso e la cucina e la realizzazione di un nuovo servizio igienico in prossimità del vano che catastalmente risulta ripostiglio e la stessa difformità non risulta regolarizzata dal punto di vista urbanistico tramite la presentazione di una pratica edilizia che avrebbe giustificato tale intervento.

Per quanto concerne invece la cantina a servizio dell'Appartamento, situata al piano seminterrato sono state individuate in fase di sopralluogo delle difformità relativamente alla tamponatura su alcuni tratti perimetrali della cantina stessa; quest'ultime incongruenze trovano riscontro con il risultato di un'errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale presente agli atti; errore eseguito molto probabilmente in fase di accatastamento iniziale all'epoca della costruzione dell'intera palazzina e la cui data di presentazione risulta il 05/11/1975; dall'epoca non sono state presentate per l'unità in questione nessuna variante catastale successiva. (ALL. 1/C) .

Le difformità sopra descritte sono meglio illustrate nella planimetria del Rilievo dello stato attuale eseguito in fase di sopralluogo (ALL. Ti 1/C - 11) .

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; (

Sulla base della situazione Catastale e la natura del Condominio, per le unità immobiliari che fanno parte del compendio pignorato, situate nel Comune di Castiglione in Teverina in Strada Orvietana identificate catastalmente al Foglio 17 p.lla 112 sub. 16-24 , includono ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali individuati sui beni comuni non censibili come il vano scala, le aree di manovra e passaggio nell'autorimessa, nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade di passaggio che per tanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.

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;

Come riportato nei precedenti quesiti, tutti gli immobili in questione non derivano da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo. Dal momento della costruzione hanno mantenuto la medesima sagoma.

Tutti gli immobili che, in ogni caso, fanno parte del Compendio pignorato non sono stati ceduti a Terzi.

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;

Per l'unità immobiliare identificata al Foglio 17 , particella 112 subalterno 16, che identifica un appartamento di Civile abitazione con la relativa cantina , la planimetria presente agli atti in Catasto contiene delle difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo con la realizzazione di un nuovo w.c. che risulta essere stato predisposto nel vano che inizialmente e dal punto di vista catastale era destinato a Ripostiglio e la demolizione di piccole tramezzature e da ciò ne consegue quindi una errata corrispondenza tra lo stato di fatto sul posto e la rappresentazione grafica presente agli atti in Catasto. **(ALL. 1/C - ALL. 11).**

Per poter regolarizzare le difformità già indicate nella risposta al quesito n°9 è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia in Sanatoria che giustifichi gli interventi e le opere già eseguite ma non dichiarate sia dal punto di vista catastale ma anche e soprattutto dal punto di vista urbanistico : gli oneri legati alla regolarizzazione e spese tecniche sono dettagliatamente indicate nella risposta al quesito n° 24.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 17 particella 112 sub. 24 con destinazione posto auto a servizio dell'appartamento (sub. 16) non necessita di un aggiornamento grafico catastale poiché rappresenta correttamente la situazione attuale in Loco.

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

Per tutti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situati nel Comune di Castiglione in Teverina e identificati catastalmente al Foglio 17 p.la 112 sub. 16 e sub. 24 secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA B2** – che prevede la zonizzazione e saturazione edilizia

La relativa concessione e autorizzazione rilasciata dal Comune di Castiglione in Teverina (VT) fanno riferimento ad unità immobiliari di tipo civile con locali al piano seminterrato ad uso cantina / locali di deposito e posti auto di pertinenza degli appartamenti situati ai piani superiori, quindi dal piano rialzato al piano terzo insistono appartamenti ad uso abitativo. **(ALL. 15)**

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.

Per quanto riguarda gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situati nel Comune di Castiglione in Teverina , Strada Orvietana 20/a e identificati al Foglio 17 particella 112, subalterni 16 – 24 sono inseriti in un unico fabbricato con lotto circostante e su cui si estendono altri due corpi di fabbrica contigui.

La realizzazione del fabbricato risulta essere stata effettuata in conformità delle normative urbanistico – edilizia e tramite regolare Concessione Edilizia identificata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione in Teverina nei Registri Comunali delle Concessioni Edilizie al n° 266 del 28/03/1973 .

La documentazione relativa e inerente la pratica Urbanistica suddetta, presentati all'epoca e che ha autorizzato la costruzione dell'intera palazzina è stata individuata e reperita tramite consultazione e richiesta di copie in carta semplice della Concessione Edilizia delle comunicazioni di inizio e ultimazione lavori e il certificato di Abitabilità rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione in Teverina. (ALL. 15).

Pertanto dal 1975 all'attualità non risultano ulteriori Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di Castiglione in Teverina sia per l'intero corpo di fabbrica ma soprattutto in modo individuale per gli immobili pignorati e oggetto di Consulenza .

15) verifichi l'eventuale presenza 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;

Come già esposto al quesito precedente, non risulta essere stato presentato per le unità immobiliari pignorate e oggetto di valutazione ,identificate al Foglio 17, particella 112 sub. 16 – 24 nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dal rilascio dell'Originaria Concessione edilizia che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato su cui insistono gli immobili pignorati ,non sono state presentate fino al pignoramento nessuna pratica urbanistica individuale per il compendio pignorato.(ALL. 15)

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà in quota 1/1 del Debitore Esecutato intestatario come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2 ; pertanto all'attualità non risultano essere gravati da oneri e pesi di cui al quesito.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Gli immobili oggetto di Perizia situati in Strada Orvietana n°20/a del Comune di Castiglione in Teverina e identificati catastalmente al Foglio 17 p.lla 112 sub. 16 – 24, sono situati all'interno di un contesto condominiale in cui è nominato un Amministratore pro-tempore con sede nel Comune di Orvieto (TR).

Dopo aver identificato il Nominativo dello Studio che ha in gestione il Condominio, il sottoscritto ha preso contatto con la suddetta Gestione con sede in Orvieto (TR), Piazza del Commercio snc .

L'Amministratore pro-tempore ha dichiarato e messo per iscritto (**ALL. 10**) quanto segue:

- Le spese annue di gestione sono pari ad 340,00 € / 370,00 € annui , inclusi il compenso dell'Amministratore e le spese vive ordinarie di gestione annue – (**ALL. 10**)
- In merito a pagamenti negli ultimi due anni al 29/10/2020, da parte dell'intera proprietà oggetto di perizia e appartenente interamente all'esecutata Sig.ra xxxxxx risultano dal punto di vista economico pendenze nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 148 riferita all'intera proprietà (sub. 16 – 24) oggetto di esecuzione per un importo complessivo di € 3.450,00 come dettagliatamente suddivisi e dimostrati nella dichiarazione dell'Amministratore di cui si allega (**ALL. 10**)
- Al momento della dichiarazione non risultano deliberati lavori da eseguirsi nella struttura e non sono in corso manutenzioni ordinarie anche se come dichiarato dall'Amministratore, a breve sarà necessario intervenire per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria da eseguire nella copertura del fabbricato.
- Per quanto riguarda lo stato dei procedimenti giudiziari in corso , il Condominio su cui insiste il compendio pignorato ha ottenuto nei confronti dell'esecutata Sig.ra XXXXXX ingiunzione di pagamento tramite Decreto ingiuntivo rep. 5506 del 13/10/2017 da parte dell'Ufficio del Giudice di Pace di Viterbo che ha provveduto ad iscrivere ipoteca Giudiziale sugli immobili oggetto di perizia e di proprietà XXXXX in data 13/04/2018 – Reg.Gen.4714 – Reg.Part.727 (**ALL. TI 17 – 18**)

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;

La natura degli immobili pignorati e la relativa consistenza attuale nonché la loro identificazione portano di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

LOTTO UNICO :

- **Piena Proprietà per 1/1** dell'unità censita al Comune di Castiglione in Teverina (VT) Strada Orvietana snc

Abitazione di tipo civile: Foglio 17 – Particella 112 - Sub. 16.

Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 6 vani e una rendita di € 464,81.

- **Piena Proprietà per 1/1** dell'unità censita al Comune di Castiglione in Teverina (VT) Strada Orvietana snc

Box/Autorimessa : Foglio 17 – Particella 112 - Sub. 24.

Categoria C/6 – classe 2 – consistenza 11mq e una rendita di € 9,66.

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. Il debitore esecutato risulta proprietario in quota complessiva di 1/1 su tutti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n°2

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione

opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliare che costituiscono il LOTTO UNICO, identificate al Foglio 17 del Comune di Castiglione in Teverina (VT) p.lla 112 sub. 16 -24 come da risposta al quesito n°18, da dichiarazioni rilasciate dal Debitore Esecutato e come riportato nel verbale del Sopralluogo (**ALL. 14**), non risultano occupate viste anche le condizioni interne dell'appartamento identificato con il sub. 16 su cui persistono dei lavori di manutenzione in corso e rimaste in sospeso. In data 26/02/2020 il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere. A seguito della richiesta l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e agli immobili pignorati richiamati nella richiesta, non sono presenti contratti di locazione (**All. 5**)

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;

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto non risulta occupato dal Debitore Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare e come già specificato non risultano in corso contratti di locazione registrati presso l'agenzia dell'Entrate come riportato nell'**All. 5**.

In ogni caso allo stato attuale visto che l'immobile pignorato necessita dell'allaccio di tutte le utenze e di quant'altro si ritiene indispensabile per consentire al suo interno una normale abitabilità e poiché l'appartamento si presenta sotto forma di un cantiere in corso d'opera per lavori interni di manutenzione, rimasti poi sospesi e non completati, non può essere stabilito un Valore locativo per l'intero LOTTO (immobili identificati al Foglio 17 del Comune di Castiglione in Teverina (VT), p.lla 112 sub. 16- 24) in quanto, non ci sono i presupposti e le condizioni opportune per poter destinare gli immobili oggetto di valutazione ad una normale Locazione.

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).

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- per tutti gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (**ALL. 16**), sulle aree in cui insistono gli immobili pignorati non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.
- Sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale non corrisposti, poiché risulta trascritto nei confronti del Debitore esecutato Sig.ra xxxxxx decreto ingiuntivo Rep. 5506 del 13/10/2017 dal Giudice di Pace del Tribunale di Viterbo per il quale non avendo ottenuto pagamento alcuno a favore del Condominio ha provveduto all'iscrizione d'ipoteca Giudiziale sull'immobile oggetto di Consulenza in data 13/04/2018 – Reg. Gen. 4714 – Reg. Part. 727. (**ALL. TI 17 – 18**) Come da dichiarazione dell'Amministratore (**ALL. 10**) non risulta essere stato pagato nei confronti del Condominio un importo pari ad € 3.450,00. Tale importo è stato decurtato dal Valore finale complessivo del Compendio pignorato oggetto di valutazione e pertanto l'acquirente, appena espletate le procedure di trasferimento, dovrà prendersi carico di tali oneri nei confronti del Condominio.

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 materia 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;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

LOTTO UNICO

– **APPARTAMENTO (Castiglione in Teverina - Foglio 17, particella 112- sub 16)**

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza interna pari a 2,90 ml.

3- Ingresso = 6,20 mq.

4- Pranzo / Soggiorno = 29,35 mq.

5- Cucina = 10,00 mq.

6- Camera da letto 1 = 15,45 mq

7- Bagno = 4,35 mq

8- Camera da Letto 2 = 18,45 mq

9- Disimpegno = 5,55 mq

10- W.C. = 3,90 mq

11- Balcone n°1 = 7,10 mq

12- Balcone n°2 = 12,60 mq

13- Cantina = 15,10 mq

14- **POSTO AUTO (Castiglione in Teverina - Foglio 17, particella 112- sub 24) = 11,00 mq**

1- Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 9= 93,25 mq

2- Accessori indiretti 25% - totale superfici dal n°11 alla n°14= 11,45 mq

Somma totale superficie unità immobiliare (vani principale e accessori diretti + accessori indiretti) = mq tot. 104,70

Stima di partenza per € 450,00 /mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali, accessori diretti e indiretti (104,70 mq x € 450,00/mq) = **47.115,00 €**

Valore unità STIMATO = 47.115,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 10 % = 4.711,50 €

Valore lordo = 47.115,00 € - (4.711,50 €) = VALORE DECURTATO 42.403,50 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

(Foglio 17, particella 112 sub. 16-24)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 42.403,50 €

Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica, spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Castiglione in Teverina di Pratica Edilizia CILA in Sanatoria necessaria per regolarizzare i lavori di manutenzione, integrazione di servizio igienico già iniziati ma non potati a termine. Il nuovo w.c. risulta essere stato predisposto nel vano che inizialmente e dal punto di vista catastale era destinato a Ripostiglio.

Successivamente alla pratica edilizia di cui sopra e sulla base di quanto contenuto in essa e quindi in Loco è necessario presentare in Catasto la variazione catastale con la planimetria dell'Appartamento aggiornata allo stato di fatto **(ALL. ti 1/C - 11) – 1.400,00 €**

- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del sottoscritto compresi oneri di legge per presentazione presso il Comune di Castiglione in Teverina di pratica edilizia CILA in sanatoria e quindi per l'esecuzione e la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione al fine di regolarizzare gli interventi già in parte eseguiti ma incompleti e la successiva pratica di Variazione di accatastamento per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetria aggiornata con lo stato di fatto e sulla base di quanto riportato nella CILA in sanatoria: - **1.700,00 €**

- Oneri e spese condominiali che all'attualità risultano insoluti secondo quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio su cui insistono tutte le unità che costituiscono il compendio pignorato e per la quale è in atto Decreto ingiuntivo e Ipoteca Giudiziale da parte del Condominio nei confronti del Debitore esecutato : - **3.450,00 € (ALL. TI 10 – 17 - 18)**

- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% = - 2.120,175 €

VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =
42.403,50 € - (8.670,175 €) = Valore decurtato 33.733,325 €

VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 33.733,325 €

VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO
= 34.000,00 €

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 aste giudiziarie.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;

Mercato immobiliare

Dal 2008 il mercato immobiliare residenziale ha registrato una flessione media di oltre il 30%. L'attuale condizione economica rende già svantaggiosa la commerciabilità (in locazione o vendita) di immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, creando un forte scompensamento tra una sempre più elevata offerta a fronte di una domanda ai minimi storici.

Dalle indagini di mercato è stato più volte segnalato il calo che colpisce da tempo le vendite delle nuove costruzioni, con i conseguenti ribassi dei prezzi da parte dei costruttori. Di conseguenza ciò ha influenzato negativamente il valore degli immobili datati, da ristrutturare e/o di classe energetica svantaggiosa, con il risultato di un consistente deprezzamento nell'arco di pochi anni.

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Castiglione in Teverina : Ag. imm.ri: Sonia dell'Agenzia Immobiliare denominata

Edilcasali .it con sede in Grotte Santo Stefano Via del Gioco 13 - Roberto Gasperoni dell’Agenzia Immobiliare denominata:” RG Immobiliare ” con sede in Bagnoregio (VT) P.zza Trento e Trieste n° 5 e infine dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CASTIGLIONE IN TEVERINA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1150	L	3,8	4,1	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VITERBO

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

PRIMO SEMESTRE 2019

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

Comuni: Castiglione in T.-Lubriano-Bagnoregio-Civitella d'Agliano-Celleno-Graffignano-Bomarzo

Tipologia	Compravendite a Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione e Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	950-1350	250 - 280	300-320	300-320	320 - 350	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	500- 900	250 - 280	280 - 300	280 - 300	300 - 340	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	250 - 400	200	200	250	260	stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	300-400					stazionario
Uffici	500-700					stazionario

Negozi	500 - 750				stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250-400				stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	40-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		0,9 - 1,5		stazionario
Terreni ad uso colture: vigneti		1,6 - 1,8		stazionario

*Terreno nudo

Castiglione in Teverina e Bomarzo valori massimi

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi. Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Foglio 17 - p.lla 112 - sub. 16 -24 , Comune di Castiglione in Teverina (VT)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a: **34.000,00 €**

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;

La tipologia di tutti gli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere utilizzati a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione principale di tipo civile con le relative pertinenze costituite dalla Cantina e dal Posto auto al Piano Seminterrato.

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;

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato non risultano essere in corso contratti di locazione come dichiarato per iscritto dall'Agenzia dell'Entrate . **(ALL. 5)**

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 216 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente al lockdown in corso durante le operazioni peritali e pertanto per le limitazioni e restrizioni inerente le misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID -19 stabilite dal Decreto Legge n°6 del 23.02.2020 e successivi D.P.C.M. del 23.02.20 e del 25.02.20 non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito di giorni 90 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;

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata e raccomandata A/R **(All.19)**, al sottoscritto (trascorsi i 15 giorni) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

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;

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 24**)

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;

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 20-21**).

33) alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (ALL. 12).

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;

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (All. ti 22-23).

Allegati n° 29 alla Relazione di n° 30 pagine.

All. 1/A: visura catastale attuale sub.16 Appartamento.

All. 1/B: Visura storica, sub 16 Appartamento

All. 1/C: Planimetria catastale sub 16 Appartamento.

All. 2/A: Visura catastale attuale sub. 24 posto auto.

All. 2/B: Visura storica sub. 24 posto auto.

All. 2/C: Planimetria catastale sub. 24 posto auto.

All. 3: Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie Lotto unico

All. 4/A: Visura camerale

All. 4/B: Visura camerale

All. 5: Presenza Atti di Locazione Agenzia dell'Entrate.

All. 6: Successione n°30 Vol.741 del 10/04/1987.

All. 7 : Successione n° 1329 - Vol.9990 del 27/05/2010.

All. 8: Atto Pubblico Notaio Fragomeni Rep. 13010 – ALL.8

All. 9: Atto Pubblico Notaio Giardino Rep. 103291 – ALL.8

All. 10: Dichiarazione da parte dell'Amministratore per gestione Condominio.

All. 11: Rilievo stato attuale al momento del sopralluogo lotto unico.

All. 12: Elaborato fotografico Lotto unico.

All. 13: Certificato / Estratto di Matrimonio Deb. Esecutato.

All. 14 : Verbale sopralluogo.

All. 15 : Concessione edilizia e certificato di agibilità fabbricato.

All. 16 : Cartografie immobili pignorati.

All. 17: Decreto ingiuntivo nei confronti del Debitore esecutato da parte del Condominio. (rep. 5506 del 13/10/2017)

All. 18 : Ipoteca Giudiziale nei confronti del Debitore esecutato da parte del Condominio (Reg.Gen.4714 – Reg.Part.727 del 13/04/2018)

All. 19 : Ricevute di consegna , accettazione PEC e ricevuta di ritorno A/R alle Parti in Causa.

All. 20: Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.

All. 21 : Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.

All. 22 : Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 23 : Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 24 : Relazione Tecnica di stima in versione privacy.

Viterbo, 23/09/2020

IL C.T.U.
Geom. Evangelista Farina