

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA	2
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	2
Quesito n° 1 - <i>Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione [...]</i>	3
Quesito n° 2 - <i>Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto [...]</i>	4
Quesito n° 3 - <i>Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio [...]</i>	8
Quesito n° 4 - <i>Predisponga, [...], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali [...]</i>	11
Quesito n° 5 - <i>Acquisisca, [...], le mappe censuarie [...].i certificati di destinazione urbanistica [...].</i>	13
Quesito n° 6 - <i>Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita [...]</i>	13
Quesito n° 7 - <i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]</i>	13
Quesito n° 8 - <i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...]</i>	24
Quesito n° 9 - <i>Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite [...]</i>	25
Quesito n°10 - <i>Segnali se l'identificativo catastale [...] includa ("infra") anche porzioni aliene [...]</i>	27
Quesito n°11 - <i>Precisi [...] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza [...]</i>	27
Quesito n°12 - <i>Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni [...]</i>	28
Quesito n°13 - <i>Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista [...]</i>	28
Quesito n°14 - <i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni [...]</i>	29
Quesito n°15 - <i>Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono [...]</i>	31
Quesito n°16 - <i>Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo [...]</i>	32
Quesito n°17 - <i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...]</i>	32
Quesito n°18 - <i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti [...]</i>	32
Quesito n°19 - <i>Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte [...]</i>	33
Quesito n°20 - <i>Accerti se l'immobile è libero o occupato [...]</i>	34
Quesito n°21 - <i>Ove il bene sia occupato dal debitore [...] indichi il valore locativo [...]</i>	34
Quesito n°22 - <i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge [...]</i>	36
Quesito n°23 - <i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...]</i>	36
Quesito n°24 - <i>Determini il valore dell'immobile [...]</i>	37
Quesito n°25 - <i>Indichi espressamente il criterio di stima [...]</i>	41
Quesito n°26 - <i>Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...]</i> .	45
Quesito n°27 - <i>Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta [...] ai singoli quesiti [...]</i>	45
Quesito n°28 - <i>Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, [...]</i>	45
Quesito n°29 - <i>Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. [...]</i>	45
Quesito n°30 - <i>Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. [...]</i>	46
Quesito n°31 - <i>Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima [...]</i>	46
Quesito n°32 - <i>Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna [...]</i>	46
Quesito n°33 - <i>Provvedere a redigere [...], adeguata e dettagliata descrizione del bene [...]</i>	47
Quesito n°34 - <i>Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, [...]</i>	47
ALLEGATI.....	49

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella seguente Procedura Esecutiva **N. 342/2014** (Portante) e **N. 172/2015 RGE**, promossa da:

████████████████████ in liquidazione, nella persona del liquidatore ing. ██████████
████████████████████ corrente in Roma via ██████████ cod. fisc. - p. iva
████████████████████

CONTRO

████████████████████ nata a Viterbo il ██████████ cod fisc. ██████████
████████████████████

OPERAZIONI PRELIMINARI

Con e-mail in data 27 aprile 2016, il custode giudiziario avv. Alessandro Feliziani ha dato avviso al debitore esecutato della sua convocazione e presenza ai rilievi peritali fissati per il giorno 20 maggio 2016 alle ore 9:00, dando appuntamento presso l'immobile posto in Viterbo, in ██████████ per dare inizio alle operazioni peritali. Vista l'impossibilità del debitore esecutato di essere presente per la data prefissata e " *preso atto dell'accordo al rinvio dell'accesso, espressamente manifestato dal Creditore procedente a mezzo dell'Avv. Marco Sabatini*" il custode provvedeva a fissare un nuovo accesso alle ore 9:00 del 7 giugno 2016 dando appuntamento presso l'immobile sito in Via ██████████ (Cfr. All. 1- Convocazione ai rilievi peritali - Accesso).

Il giorno prefissato, è stato possibile accedere agli immobili oggetto della presente relazione per prendere visione dello stato dei luoghi ed effettuare le relative misurazioni come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode, fatto salvo per il garage posto in Via ██████████ per la mancanza delle chiavi. Per quest'ultimo immobile, si è provveduto con un successivo accesso portato a termine il 6 luglio (Cfr. All. 2 - Verbale di Accesso).

A seguito della richiesta dell'esecutato della conversione del pignoramento, il Giudice dell'esecuzione comunicava di sospendere le operazioni peritali.

Con determina del 20 giugno 2017, il Giudice dell'esecuzione, considerata la decadenza del debitore dal beneficio di conversione, disponeva la prosecuzione dell'incarico del Custode e del CTU, fissando l'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita del compendio pignorato il 21 settembre 2017.

Sulla scorta di tale provvedimento, il Custode giudiziario ha convocato il debitore per il giorno 19 luglio 2017 dando appuntamento sull'immobile posto in via XXXXXXXXXX per completare le procedure di accesso ai beni di cui alla presente relazione (*Cfr. All. 3 - Verbale di Accesso di ripresa operazioni peritali*).

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico e di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT), l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e per quanto constatato "*De Visu*", ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 18/02/2016 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 342/2014 (Portante) / 172/2015 del R.G.E., ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata in atti relativa alla Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del Pignoramento, quindi si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

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

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente l'immobili pignorati (Cfr. All. 4 - Visura Storica per Immobile).

COMUNE DI VITERBO Catasto Fabbricati - Foglio 172 Particella [redacted] sub [redacted]

INTESTATI

- 1) [redacted] nato a VITERBO il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]

Proprietà per 1/2;

- 2) [redacted] MAR [redacted] nata a BOLSENA il [redacted]

Proprietà per 1/2;

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 172, part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 74 mq - Totale escluse aree scoperte *: 73 mq; Rendita Euro 413,17;

DATI DERIVATI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo : VIA [redacted] piano: 1;

Annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 172 pla [redacted] sub [redacted] per allineamento mappe.

N.B. Il civico riportato sul portone d'ingresso è il n. 37 e non il 33 come indicato nei documenti catastali.

COMUNE DI VITERBO Catasto Fabbricati - Foglio 172 Particella [redacted] sub [redacted]

INTESTATI

1) [redacted] nato a VITERBO il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]

Proprietà per 1/2;

2) [redacted] MAR. [redacted] nata a BOLSENA il [redacted]

Proprietà per 1/2;

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio 172, part.lla 601, sub 3;

DATI DI CLASSAMENTO

– Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale
Totale 19 mq - Rendita Euro 58,67;

DATI DERIVATI DA

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo : VIA [redacted] piano: T;

Annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu
sez fgl 172 pla [redacted] sub [redacted] per allineamento mappe.

COMUNE DI VITERBO Catasto Fabbricati - Foglio 153 Particella [redacted]

INTESTATI

1) [redacted] nato a VITERBO il [redacted] cod. fisc. [redacted]
[redacted]

Proprietà;

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 153, part.lla [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO

- Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq - Totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 451,90;

DATI DERIVATI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
Indirizzo : [REDACTED] piano: T-S1;
Annotazioni: classamento proposto con decorsi termini di cui all'art.1 comma 3 (D.M. 701/94).

COMUNE DI VITERBO Catasto Terreni - Foglio 153 Particella [REDACTED]

Area di enti urbani e promiscui dal 22/05/1997

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 153, part.lla [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO

- Qualità Classe: ENTE URBANO; Superficie 22 are 90 ca

DATI DERIVATI DA

TIPO MAPPALE del 22/05/1997 n. [REDACTED] in atti dal 25/05/1997;

Annotazioni: classamento proposto con decorsi termini di cui all'art.1 comma 3 (D.M. 701/94).

Partita: 1

COMUNE DI VITERBO Catasto Terreni - Foglio 153 Particella [REDACTED]

INTESTATO

[REDACTED] nato a VITERBO il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1000/1000;

Situazione dell'immobile dal 26/02/1977

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 153, part.lla [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO

- Qualità Classe: SEMIN ARBOR 1; Superficie 06 are 30 ca; Reddito: Dominicale Euro 5,68 (L. 11.340), Agrario Euro 2,60 (L. 5.040)

DATI DERIVATI DA

FRAZIONAMENTO del 26/02/1977 n. [REDACTED] in atti dal 23/08/1978.;

Partita: [REDACTED]

COMUNE DI VITERBO Catasto Terreni - Foglio 153 Particella [REDACTED]

INTESTATO

[REDACTED] nato a VITERBO il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1000/1000;

Situazione dell'immobile dal 26/02/1977

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 153, part.lla [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO

- Qualità Classe: ULIV VIGNET 1; Superficie 06 are 80 ca; Reddito: Dominicale Euro 3,51 (L. 6.800), Agrario Euro 2,28 (L. 4.420)

DATI DERIVATI DA

FRAZIONAMENTO del 26/02/1977 n. [REDACTED] in atti dal 23/08/1978.;

Partita: [REDACTED]

COMUNE DI VITERBO Catasto Fabbricati - Foglio 172 Particella: [REDACTED] sub [REDACTED]

INTESTATO

1) [REDACTED] nata a VITERBO il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1000/1000;

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 172, part.lla [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 75 mq - Totale escluse aree scoperte*: 75 mq; Rendita Euro 325,37;

DATI DERIVATI DA

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo : VIA [redacted] piano: T;
Annotazioni: di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 172 pla [redacted] sub [redacted] per allineamento mappe.

(*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

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

Risposta al quesito n°3

Di seguito sono riportati i passaggi di proprietà, frazionamenti ecc. e di come i **beni pervengono all'esecutato sig.ra [redacted] cod. fisc. [redacted] [redacted] per successione con l'accettazione tacita di eredità e sia con atto di compravendita (Cfr. All. 5 - Nota di Trascrizione- Compravendite).**

Oltre il ventennio, dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di pubblicità immobiliari , risulta che:

Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED] e Sub [REDACTED]

Trascrizione del 03/02/2015 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità di: *Abitazione in Viterbo Via [REDACTED] foglio 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] - vani 5 - Rendita Euro 413,17 - Cat. A/4 cl. 4 e Garage in Viterbo Via [REDACTED] foglio 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] - Rendita Euro 58,67 - Cat. C/6 cl. 4* nota di trascrizione a **favore** di [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2, **contro** [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2;

Trascrizione del 1963 - Registro Generale N. [REDACTED] particolare N. [REDACTED]

L'appartamento in Via [REDACTED] al civico [REDACTED] e il garage in Via [REDACTED] al civico [REDACTED] sono stati acquistati per la quota di 1/2 ciascuno dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] nato a Viterbo [REDACTED] cod fisc. [REDACTED] e Giacomini Maria nata a Bolsena (VT) il [REDACTED] come risulta dall'atto a rogito Dr. Antonio Rossetti Notaio in Viterbo il 27/08/1963 registrato a Viterbo il 16/09/1965 al n. [REDACTED] Vol. [REDACTED] - Atti Pubblici;

Fg 153 part.IIa n. [REDACTED] n. [REDACTED] n. [REDACTED]

Trascrizione del 03/02/2015 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità di:

Terreno in Viterbo, foglio 153 part.IIa [REDACTED] - DATI DI CLASSAMENTO: Qualità Classe: SEMIN ARBOR 1; Superficie 06 are 30 ca; Reddito: Dominicale Euro 5,68 (L. 11.340), Agrario Euro 2,60 (L. 5.040);

Terreno in Viterbo, foglio 153 part.IIa [REDACTED] - DATI DI CLASSAMENTO: Qualità Classe: ULIV VIGNET 1; Superficie 06 are 80 ca; Reddito: Dominicale Euro 3,51 (L. 6.800), Agrario Euro 2,28 (L. 4.420);

Fabbricato in Viterbo, foglio 153 part.IIa [REDACTED] - DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq - Totale escluse aree scoperte 90 mq, Rendita Euro 451,90;

Terreno in Viterbo, foglio 153 part.IIa [REDACTED] - DATI DI CLASSAMENTO: Qualità Classe: ENTE URBANO; Superficie 22 are 90 ca.

nota di trascrizione a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1;

Trascrizione del 18/03/1977 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

Trascrizione del 18/03/1977 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

I terreni di cui sopra sono pervenuti al sig. [REDACTED] nato a Viterbo [REDACTED] cod fisc. [REDACTED] a seguito di donazione da parte del padre [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] del bene indiviso "(...) riservandosi l'usufrutto vita natural durante dona ai propri figli (...) l'intero uliveto vigneto, seminativo arborato di cl. 1 in località (...) [REDACTED] della superficie di Ha 1. 12.20 (...) distinto in catasto terreni (...) **al foglio 153 n.ri [REDACTED] (...)*** " come risulta dall'atto a rogito Dr. Giorgio Maria Baroni Notaio in Vetralla il 26/02/1977 Rep. n. [REDACTED] Racc. [REDACTED] registrato a Viterbo il 18/03/1977 al n. [REDACTED] Atti Pubblici e **successiva divisione**, atto a rogito Dr. Giorgio Maria Baroni Notaio in Vetralla il 26/02/1977 Rep. n. [REDACTED] 506 Racc. [REDACTED] registrato a Viterbo il 18/03/1977 al n. [REDACTED] Atti Pubblici;

(*) A seguito del frazionamento dei terreni, le particelle vengono rinominate come individuate nel pignoramento immobiliare.

Trascrizione del 17/013/1997 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

*Abitazione in Viterbo via [REDACTED] Partita N.C.E.U. n. 2799, particella [REDACTED] del foglio 178 *- vani 4.50 - Reddito L. 1071 - Cat. A/4 cl. 3[^], nota di trascrizione a favore di [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1.*

Trascrizione del 9/12/1986 - Registro Generale N. [REDACTED] Particolare N. [REDACTED]

Accettazione di eredità di Abitazione in Viterbo via [REDACTED] Partita N.C.E.U. n. [REDACTED] particella [REDACTED] del foglio 178 - vani 4.50 - Reddito L. 1071 - Cat. A/4 cl. 3[^] a favore di [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]*

(*) Il riferimento catastale riportato, rappresenta il vecchio identificativo poi soppresso per l'allineamento mappe e rimominato in Fg. 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

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

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati in Atti, si evince che gli immobili di cui alla presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità (*Cfr. All. 6 - Iscrizioni - Trascrizioni pregiudiziali*):

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudiziali

1. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2003 - Registro Particolare 1999 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio [REDACTED] del

01/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in VITERBO (VT)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del 17/02/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in VITERBO (VT)

3. TRASCRIZIONE del 25/02/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 10/12/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in VITERBO (VT)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio [REDACTED] del 30/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Immobili siti in VITERBO (VT)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 27/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in VITERBO (VT)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 15/03/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI).

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2015 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 22/06/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in VITERBO (VT)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del 11/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in VITERBO (VT)

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

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (*Cfr. All. 7 - Elaborati Catastali - Certificato di Destinazione Urbanistica*), più in particolare:

- Elaborato planimetrico;
- Planimetrie catastali;
- Certificato di destinazione urbanistica.

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

Risposta al quesito n°6

Nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'esecutato, nelle annotazioni risulta che " *Con atto in data 7 gennaio 1997 a rogito del notaio dott. Furio Giardino del distretto notarile di Viterbo gli sposi [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] e Mattioni Maurizio nato a Ferentino il [REDACTED] entrambi residenti a Viterbo, hanno scelto il **regime di separazione dei beni**. Viterbo 09.04.1997" (Cfr. All. 8 - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 1982).*

7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

Risposta al quesito n°7

Come indicato in premessa, l'accesso al compendio pignorato è stato eseguito in successivi "step", a partire dall'immobile posto in via [REDACTED] al civico [REDACTED] per concludersi con quello ubicato a via [REDACTED] (Crf. All. 3 Verbalie di Accesso di ripresa operazioni peritali).

Appartamento Via [REDACTED] - Piano 1° - Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

L'immobile in parola, sito a Viterbo, è parte di un fabbricato residenziale costruito negli anni '60. Il bene è inserito all'interno delle mura urbane in un contesto eterogeneo che vede alternarsi esempi di edilizia medioevale a quelli di tipo economico e popolare nati dalla ricostruzione post bellica. Al bene immobile si accede da Via [REDACTED] attraverso un portone in alluminio verniciato con specchiature vetrate che immette in una scala condominiale a servizio degli appartamenti.

Le caratteristiche costruttive del gruppo edilizio sono di tipo corrente, costituite da una struttura portante in muratura tradizionale intonacata e solai in latero-cemento

La copertura dell'edificio è affidata ad un solaio inclinato a formare un tetto a "padiglione" sormontato da un manto di tegole in laterizio, mentre la regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino preverniciato che immettono nella fognatura comunale.

Le facciate dell'edificio non presentano particolari risalti architettonici. Oltre ad un intonaco tinteggiato di colore chiaro, si rileva la presenza nelle aperture di imbotte in peperino e persiane in alluminio verniciato di recente realizzazione.

L'accesso all'unità immobiliare posta al primo piano senza ascensore, si attua per mezzo di una scala condominiale con gradini e sottogradini in pietra naturale di colore chiaro. Da qui per mezzo di un portoncino blindato a due partite - con impiallacciatura in legno - si accede all'interno dell'appartamento.

Lo spazio si compone di un disimpegno, di un soggiorno - pranzo, di due camere da letto di cui una matrimoniale dotata di terrazzo, di una cucina con annessa dispensa e di un bagno.

Le finiture interne e gli impianti sono in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio. Le pavimentazioni sono realizzate con marmette 40 x 40 mentre nella cucina e del bagno viene utilizzata una monocottura 20 x 30, impiegata anche per il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 2,40. L'utilizzo di questa tipologia di piastrelle in monocottura nei locali di servizio dell'appartamento, lascia supporre che gli impianti di adduzione e di smaltimento delle acque reflue siano di epoca successiva a quella della costruzione dello stabile. I soffitti di detti ambienti risultano tutti intonacati e verniciati con pittura lavabile.

Per la finitura delle pareti è stata prevalentemente impiegata carta da parati ad eccezione del disimpegno in cui è presente una tinteggiatura della superficie del tipo spatolato.

Le finestre e le porte finestre sono di recente installazione, realizzate da una struttura in alluminio verniciato a giunto freddo con vetri termici 4-12-4; Di contro tutte le porte sono in legno tamburato e verniciato, con specchiatura in vetro risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

Se per il locale igienico (composto da water, lavabo, bidet e doccia) e per la cucina gli impianti lasciano supporre una loro più recente realizzazione, lo stesso non può dirsi per l'impianto termico ed elettrico. Il primo presenta un vecchio modello di caldaia murale a gas "Saunier Duval" e corpi radianti costituiti da ventilconvettori con carter di lamierino verniciato; il secondo, del tipo sotto traccia in "filtubo", risalente verosimilmente all'epoca di costruzione, presenta un interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) nel vano contatore.

- Superfici

Come riportato nel rilievo metrico e dalla relativa tabella, **la superficie utile** residenziale dell'unità immobiliare, **risulta di 63,38 Mq**, oltre ad una **superficie utile non residenziale** rappresentata da un balcone di **2,46 Mq**.

Il tutto per una superficie utile omogeneizzata a quella residenziale di 68,26 Mq comprensiva del garage di cui al successivo punto (Cfr. All. 9 - *Rilievo e Tabella delle Superfici Via* [REDACTED]).

- Confini

L'appartamento confina su due lati con la pubblica via (Via [REDACTED] - Via [REDACTED]), con il vano scale e, come riportato nel atto di provenienza, (...) " con [REDACTED]"

- Dati catastali

Come si evince dalle indagini condotte presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Unità Immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Fabbricati
 - Foglio 172, part.Illa [REDACTED] sub [REDACTED] Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 5 vani,
 - Superficie Catastale: Totale 74 mq - Escluse aree scoperte 73 mq,
- Rendita: Euro 413,17;
- Indirizzo: Via [REDACTED] piano: 1 ;

- Pertinenze

Le pertinenze dell'immobile sono costituite dai diritti indivisi sulle parti comuni del fabbricato, cioè sui beni comuni non censibili, quali la scala a servizio dell'intero edificio.

Secondo quanto asserito dall'esecutato, non esiste un condominio costituito, quindi non esiste una figura gestisce ed amministra gli oneri derivanti dall'utilizzo gli spazi comuni.

Garage Via [REDACTED] Piano Terra - Fg 172 part.Illa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

Il garage è parte dello stessi fabbricato su cui insiste l'appartamento sopra descritto. Non presentando alcun collegamento diretto interno, si accede direttamente da Via [REDACTED] al civico [REDACTED]

La porta di accesso è costituita da una serranda in acciaio verniciato, sormontata da una feritoia per la ventilazione del locale. Questo si compone di un unico vano di forma rettangolare con altezza di m. 2,91, nel cui interno è presente un piccolo

soppalco con struttura di acciaio e laterizio. L'ambiente risulta intonacato e pavimentato con piastrelle 20x20 in graniglia, dotato di acqua ed elettricità. Lo stato di conservazione generale risulta mediocre, in quanto presenta evidenti tracce di umidità di risalita sia nella muratura controterra di fondo e sia nel pavimento.

- Superficie

La superficie utile non residenziale di detto locale, come indicato nel rilievo metrico e nella scheda delle unità di superficie, risulta **13,79 Mq** (Cfr. All. 9 - Rilievo e Tabella delle Superfici Via [REDACTED]).

- Confini

Il garage confina su un lato con la pubblica via da cui trae accesso, e come riportato nell'atto di provenienza, (...) "con [REDACTED]" (...).

- Dati catastali

Come si evince dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Unità Immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Fabbricati
- Foglio 172, part.Illa [REDACTED] sub [REDACTED] Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 16 Mq,
- Superficie Catastale: 19 mq, Rendita: Euro 58,67;
- Indirizzo: Via [REDACTED] piano: T ;

Abitazione Unifamiliare -Terreni S.P. Tuscanese Km. [REDACTED] - Fg 153 part.IIe n. [REDACTED]

La descrizione delle unità immobiliari, essendo parti indistinte e contigue, saranno trattate come un unico ambito, ancor più che la part.IIa n. [REDACTED] su cui insiste il fabbricato, risulta interclusa tra la part.IIa [REDACTED] e la part.IIa [REDACTED]

Il bene immobile, è ubicato lungo la strada Provinciale Tuscanese (S.P. 2) in località [REDACTED] Al bene si accede direttamente dalla S.P.2 attraverso un cancello carrabile in ferro con apertura automatica, provvisto di videocitofono.

Attraverso un viale sterrato lungo circa 50 m. , che costeggia il confine di altra proprietà attigua a quella in esame, si giunge su uno spiazzo pavimentato con blocchetti di peperino antistante l'ingresso dell'abitazione.

Le aree esterne di circa 3.488,00 Mq per lo più pianeggianti, risultano interessate dalla presenza di piante di ulivo e di frutta, con quelle più prossime all'abitazione trattate a giardino. Poco distante dall'abitazione è collocato **un piccolo manufatto** realizzato parte in lamiera e parte in muratura, destinato al ricovero di attrezzi agricoli, **per il quale non risulta essere stata mai rilasciata alcuna autorizzazione.**

Le caratteristiche costruttive dell'unità abitativa sono eterogenee, questo a causa dei susseguenti interventi di costruzione e di trasformazione del manufatto edilizio. L'edificio nasce come ricovero agricolo e successivamente varia la propria destinazione d'uso in abitazione di tipo economico. Per lo più la struttura portante verticale è realizzata mediante muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, con l'inserimento di qualche pilastrino in c.a. ancora visibile sia all'interno che all'esterno dell'abitazione; mentre la statica delle strutture orizzontali è affidata a solai in latero-cemento.

La copertura dell'edificio si attua attraverso un solaio inclinato a più falde anch'esso in latero-cemento sormontato da un manto di coppi e tegole in laterizio. La regimentazione delle acque meteoriche avviene attraverso canali di gronda e discendenti in lamierino preverniciato che immettono, congiuntamente alle acque reflue, verso una fossa settica, da qui ad un sistema di sub-irrigazione.

I prospetti dell'edificio non presentano particolari risalti architettonici.

Oltre ad un intonaco tinteggiato di colore chiaro, si rileva l'uso di pietra locale (peperino) nelle zoccolatura perimetrale dell'edificio e nella realizzazione dei gradini che immettono all'abitazione. Alcune finestre presentano persiane in legno, mentre in altre è in uso un sistema di protezione costituito da grate metalliche.

L'unità abitativa si struttura su due livelli: un piano seminterrato raggiungibile mediante rampa carrabile ed un piano terra, questo rialzato rispetto al piano di campagna.

Piano Seminterrato

La rampa di accesso al seminterrato, realizzata con una soletta in cemento armato con rete elettrosaldato, è compresa all'interno di due muri di contenimento in blocchetti di peperino sbozzato.

Attraverso una porta, non più resa carrabile per un successivo restringimento, si accede all'intero del primo ambiente che si presenta pavimentato con mattoni di cotto posati spina di pesce, intonacato e munito di impianto elettrico. Il locale è illuminato ed arieggiato attraverso delle piccole aperture ancora prive di serramenti (allo stato attuale è presente un foglio di polietilene fissato ad una struttura lignea), poste a ridosso del solaio di copertura del locale.

Mediante un vano porta, si accede ad un locale attiguo di dimensioni analoghe al primo, frazionato in più ambienti in cui si rileva anche la presenza di un locale igienico.

E' doveroso evidenziare fin d'ora che questa parte di volumetria interrata non risulta avere alcun titolo edilizio, quindi di configura come opera abusiva.

Anche questi ambienti evidenziano lo stesso grado di finitura del primo: Pavimento e zoccolino in cotto; Impianto elettrico costituito da punti presa, punti di comando e punti luce secondo la ripartizione dei locali ed una possibile destinazione d'uso degli stessi; Il locale igienico è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico, munito di sanitari, con pavimento e rivestimento in gress porcellanato 40 x 40 di colore chiaro; Assenza di serramenti nelle aperture.

Non esiste collegamento interno, tra il piano seminterrato e il piano terra.

Piano Terra

All'unità residenziale si accede per mezzo di un portoncino blindato con impiallacciatura in legno che immette in modo diretto in una zona di soggiorno/pranzo con cucina annessa in un locale attiguo al cui interno è presente un camino.

Attraverso una porta prospiciente a quella d'ingresso si accede alla zona notte, dove attorno un disimpegno trovano spazio, il ripostiglio, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due bagni uno dei quali è ad uso esclusivo della stanza da letto di cui è parte.

Le finiture interne risultano di buona fattura. La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres porcellanato 60x60 ed interessa tutti gli ambienti precedentemente indicati ad eccezione dei servizi igienici, in cui le dimensioni si riducono ad un 40 x 40, formato che varia nei rivestimenti (h. 2,20 m), intervallati da greche decorative nei ricorsi orizzontali.

Entrambi i locali igienici presentano sanitari e rubinetterie di buona qualità. Il bagno più grande, possiede al suo interno sia la doccia che la vasca da bagno, quest'ultima con il sistema di idromassaggio; stesso sistema è applicato alla doccia monoblocco inserita nel bagno di pertinenza della stanza da letto.

Le pareti ed i soffitti dell'alloggio risultano trattati con intonaco civile e tinteggiati con colori tenui di pittura lavabile. Le finestre sono realizzate in legno con vetro camera del tipo 4-12-4, così come le porte in massello che presentano sia un sistema di apertura a ribalta e sia a scorrete del tipo a scrigno.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti e questi sono, così come il resto, di recente realizzazione. L'impianto elettrico, costituito da punti luce, punti presa e punti di comando è del tipo unifilare sfilabile con un quadro elettrico generale di sezionamento che contiene l'interruttore differenziale magnetotermico (salvavita). L'impianto di trattamento dell'aria inframurale è affidato a due sistemi distinti: il primo prevede l'utilizzo di una caldaia murale alimentata gas GPL stoccato in apposito serbatoio esterno. La caldaia in questione, posta in un vano proprio accessibile dall'esterno, viene utilizzata sia per la produzione di acqua calda sanitaria e sia per il riscaldamento invernale attraverso corpi radianti in acciaio verniciato; Il secondo sistema prevede l'utilizzo di split a pompa di calore disposti negli ambienti principali ed utilizzati principalmente per il raffrescamento estivo.

La fornitura idrica del avviene sia mediante acquedotto comunale e sia attraverso il prelevamento in falda mediante pozzo artesiano.

Come per il locale seminterrato, anche al piano terra è possibile riscontrare la stessa tipologia di abuso e corrisponde planimetricamente con la zona giorno. In

buona sostanza questo nasce dalla chiusura di un'area porticata. Il tutto meglio comprensibile negli elaborati di rilievo metrico allegati alla presente relazione.

- Superfici

Le uniche superfici prese in considerazione sono quelle assentite dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Viterbo e quindi vengono volutamente trascurate tutte le altre. Nella fattispecie viene inclusa la superficie virtuale del portico che allo stato di fatto si trova compresa all'interno di un volume.

Come risulta dal rilievo metrico e dalla relativa tabella allegata, la **superficie utile residenziale** dell'unità immobiliare è pari a **Mq 60,37 con un portico assentito di 39,91 Mq**; mentre la **superficie utile non residenziale** del piano seminterrato risulta di **Mq 58,43. Il tutto per una superficie utile omogeneizzata a quella residenziale di 204,43 Mq. Le aree esterne** di pertinenza dell'unità abitativa sono pari a **3.488,00 Mq.** (Cfr. All. 10 - Rilievo e Tabella delle Superfici S.P. Tuscanese - Località [REDACTED]).

- Confini

L'unità immobiliare compresa all'interno della propria particella catastale al n. [REDACTED] del Fg. 153, confina con le particelle [REDACTED] annesse alla prima e con la [REDACTED] e la n. [REDACTED] del medesimo Foglio.

- Dati catastali

Come si evince dalle indagini condotte presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Unità immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Fabbricati
- Foglio 153, part.IIIa [REDACTED] Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani,
- Superficie Catastale: Totale 99 mq - Escluse aree scoperte 90 mq, Rendita: Euro 451,90;
- Indirizzo: [REDACTED] piano: T-S1 ;

Area di Enti Urbani e promiscui:

- Comune di Viterbo - Catasto Terreni

- Foglio 153, part.IIa [redacted] Qualità: Ente Urbano; Superficie are 22 ca 90;

Unità immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Terreni,

- Foglio 153, part.IIa [redacted] Qualità: Uliveto Vigneto; Classe 1; Superficie are 06 ca 80;

- Reddito: Dominicale Euro 3.51 (L. 6.800), Agrario Euro 2.28 (L. 4.420);

Unità immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Terreni,

- Foglio 153, part.IIa [redacted] Qualità Sem.vo Arborato; Classe 1; Superficie are 06 ca 30,

- Reddito: Dominicale Euro 5.86 (L. 11.340) Agrario Euro 2,60 (L. 5.040);

Appartamento Via [redacted] - Piano Terra - Fg 172 part.IIa n. [redacted] sub [redacted]

L'immobile in parola, sito a Viterbo, presenta caratteristiche analoghe a quello già descritto in Via [redacted]. Detto immobile è parte di un fabbricato residenziale costruito alla fine degli anni '50. Il bene è inserito all'interno delle mura urbane in un contesto eterogeneo che vede alternarsi esempi di edilizia medioevale a quelli di tipo economico e popolare nati dalla ricostruzione post bellica. Al bene immobile, posto al piano terra di un fabbricato residenziale, si accede da Via [redacted] attraverso un portone in alluminio anodizzato con specchiature vetrate che immette in atrio condominiale a servizio degli appartamenti.

Le caratteristiche costruttive del gruppo edilizio sono di tipo corrente, costituite da una struttura portante in muratura tradizionale intonacata e solai in latero-cemento

La copertura dell'edificio è affidata ad un solaio inclinato a formare un tetto a "padiglione" sormontato da un manto di tegole in laterizio, mentre la regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino preverniciato che immettono nella fognatura comunale.

Le facciate dell'edificio non presentano particolari risalti architettonici e sono per lo più interessate da un intonaco tinteggiato di colore chiaro, con persiane in alluminio verniciato di recente realizzazione.

Come già indicato, l'accesso all'unità immobiliare, si attua per mezzo di un atrio condominiale. Da qui per mezzo di un portoncino blindato a due partite - con impiallacciatura in legno - si accede all'interno dell'appartamento.

Lo spazio si compone di un soggiorno - pranzo, di una camere da letto matrimoniale, di una cucina, di un ripostiglio e di un bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo ricavato nel sottoscala esterno all'appartamento.

Se l'esterno evidenzia senza ombra di dubbio l'epoca di costruzione, l'interno è stato ristrutturato 15 anni fa. Le finiture interne e gli impianti quindi sono più recenti. Le pavimentazioni omogenee su tutto l'appartamento, sono realizzate con monocottura 30 x 30 ad eccezione della cucina e del bagno in cui viene utilizzata una monocottura 20 x 20, impiegata anche per il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 2,40. Nel caso del bagno intervallata da listelli grecati. Le pareti ed i soffitti di detti ambienti risultano tutti intonacati e verniciati con pittura lavabile di colore chiaro.

I serramenti interni ed esterni sono parte dell'ultima ristrutturazione. Le finestre sono realizzate da una struttura in alluminio verniciato a giunto freddo con vetri termici 4-12-4; mentre le porte sono in legno massello tinteggiato castagno anche con specchiature vetrate.

L'unità immobiliare è dotata di tutti gli impianti: Idrico-fognario connesso al sistema Comunale; Elettrico del tipo unifilare sfilabile con interruttore magnetotermico (salvavita); Gas metano con caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento invernale attraverso corpi radianti in ghisa.

- Superfici

Come riportato nel rilievo metrico e dalla relativa tabella, **la superficie utile** residenziale dell'unità immobiliare, **risulta di 49,83 Mq**, oltre ad una **superficie utile non residenziale** rappresentata dal rispostiglio sottoscala esterno di **2,07 Mq**. **Il tutto per una superficie utile omogeneizzata a quella residenziale di 50,45 Mq** (Cfr. All. 11 - *Rilievo e Tabella delle Superfici Via* XXXXXXXXXX).

- Confini

L'appartamento confina su un lato con la pubblica via (Via [REDACTED]), con il vano scale e, come riportato nel atto di provenienza, (...) "con detta via, [REDACTED] proprietà condominiale, salvo altri. "

- Dati catastali

Come si evince dalle indagini condotte presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Unità Immobiliare:

- Comune di Viterbo - Catasto Fabbricati
- Foglio 172, part.IIIa [REDACTED] sub [REDACTED] Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani,
- Superficie Catastale: Totale 75 mq - Escluse aree scoperte 75 mq,
- Rendita: Euro 325,37;
- Indirizzo: Via [REDACTED] piano: T ;

- Pertinenze

Le pertinenze dell'immobile sono costituite dai diritti indivisi sulle parti comuni del fabbricato, cioè sui beni comuni non censibili, quali l'atrio d'ingresso a servizio dell'intero edificio.

Secondo quanto asserito dall'esecutato, non esiste un condominio costituito, quindi non esiste una figura gestisce ed amministra gli oneri derivanti dall'utilizzo gli spazi comuni.

8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al quesito n°8

Per le soprindicate unità immobiliari, è stata accertata la conformità tra la descrizione catastale riportata nell'atto di pignoramento con quella attuale del bene. I dati indicati identificano in maniera univoca i beni immobili oggetto della presente relazione.

9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta al quesito n°9

Unità Immobiliari Via [REDACTED] Fg. 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Comparando la planimetria catastale con quanto riportato nel titolo di provenienza, **si attesta la rispondenza di detti documenti con lo stato dei luoghi.** Eccezion fatta per la posizione della porta di accesso alla stanza da letto singola. Differenza non sostanziale.

Unità Immobiliari S.P. Tuscanese Km [REDACTED] - Fg. 153 part.IIe [REDACTED]

Relativamente alle **part.IIe n. [REDACTED] e n. [REDACTED]** iscritte al Catasto Terreni, **si attesta la perfetta rispondenza tra quanto indicato nei documenti catastali e nel titolo di provenienza con lo stato dei luoghi.**

Di contro, **non c'è corrispondenza tra i documenti catastali e lo stato dei luoghi relativamente all'ente urbano di cui al Fg. 153 part.IIa n. [REDACTED]**

Come illustrato graficamente, sia nel piano seminterrato che nel piano terra ci si trova di fronte ad un "raddoppio" della volumetria consentita.

Come accennato in precedenza, la difformità riscontrata al piano seminterrato sta nell'aver aumentato la superficie autorizzata attraverso un locale di analoghe dimensioni, frazionandolo in più ambienti; mentre al piano terra nell'aver trasformato, un portico, quindi una superficie esterna non residenziale in una volumetria annettendola alla residenza. Quanto sopra come meglio indicato nel rilievo dello stato di fatto ed evidenziato con il colore giallo (*Cfr. All. 10 - Rilievo e Tabella delle Superfici*).

Quindi in questo caso non esiste rispondenza tra quanto contenuto nei documenti conservati presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e lo stato dei luoghi.

Di seguito si elencano le attività da espletare per eliminare l'abuso ed i relativi costi che prudenzialmente possono essere così riassunti:

• Tombatura locale posto al piano seminterrato (per la parte non autorizzata)	€ 4.000,00
• Scomposizione, smontaggio, demolizione trasporto, oneri discarica	€ 8.000,00
• Opere Civili e di finitura	€ 15.000,00
• Adeguamento Impianti Meccanici/Elettrici	€ 6.000,00
• Spese tecniche di Progettazione e D.L. - Sanzioni	€ 7.000,00
Sommano	€ 40.000,00

Unità Immobiliare Via [REDACTED] - Fg. 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Comparando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale e quanto riportato nel titolo di provenienza **si evidenziano delle difformità planimetriche contenute entro la sagoma di massimo ingombro dell'unità immobiliare.**

In questo caso l'abuso, consistente in una diversa distribuzione planimetrica di alcuni ambienti che ha previsto la demolizione e la ricostruzione di nuove tramezzature, può essere regolarizzato attraverso una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed a seguire, un aggiornamento della planimetria catastale.

I costi per la regolarizzazione, prudenzialmente stimati in € 4.000,00, racchiudono all'interno la sanzione amministrativa, le spese tecniche, diritti di segreteria, aggiornamento della planimetria catastale.

Nessuna delle unità immobiliari facenti parti della presente esecuzione, invade parti non pignorate. Solo nel caso dell'unità immobiliare posta in Via [REDACTED] [REDACTED] essendo di proprietà dell'esecutato per la quota di ½, conserva al suo interno una parte indistinta non pignorata.

10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Come evidenziato nel precedente quesito, il bene di cui al Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED] include al proprio interno porzioni indistinte non pignorate, per le quali non risulta possibile il frazionamento senza comprometterne la funzionalità.

Gli Immobili contigui non risultano fusi con quelli pignorati.

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

Risposta al quesito n°11

L'immobile staggito di cui al Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED] non deriva da una maggiore consistenza originaria, analogamente per quello identificato al Fg. 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Di contro, gli immobili di cui al Fg. 153 part. IIa n. [REDACTED] provengono da una maggiore consistenza originaria (Atto a rogito Notaio Giorgio Maria Baroni in data 26 febbraio 1977 - Racc. n. [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] - (Cfr. All. 5 - Nota di Trascrizione-

Compravendite). **La cessione delle altre parti derivanti da detto del frazionamento, riguarda porzioni diverse da quelle pervenute al debitore.**

12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Risposta al quesito n°12

L'Unità Immobiliare Fg. 153 part.IIa n. [REDACTED] (Strada Tuscanese Km. [REDACTED] come graficamente descritto nell'allegato 10, **presenta delle difformità rispetto a quando assentito dai relativi titoli abilitativi** (Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 11 04 1991 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] del 13 10 1997). Difformità per le quali non è possibile aggiornare la planimetria catastale, in quanto si rende necessario, **ove possibile**, acquisire il relativo titolo abilitativo.

Analogamente per l'unità immobiliare di cui al **Fg. 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]** (Via [REDACTED]), per la quale l'aggiornamento catastale sarà possibile previa acquisizione di titolo abilitativo.

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

Risposta al quesito n°13

Relativamente al bene di cui al **Fg 172 part.IIa n. [REDACTED]** la destinazione d'uso indicata per il sub [REDACTED] è autorimessa, mentre per il sub [REDACTED] abitazione di tipo popolare.

Relativamente al **bene censito al Fg 153 part.IIe n. [REDACTED]** come risulta dal certificato di destinazione urbanistica trattasi di **terreno agricolo** (Zona E - Sottozona E4) **con la sola eccezione della part.IIa [REDACTED] trasferita ad area di enti urbani e promiscui** per effetto della variazione di destinazione d'uso dell'immobile sopra

realizzato che passa in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria da annesso agricolo a civile abitazione.

Relativamente al bene di cui al **Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]** la destinazione d'uso catastale indicata è quella di **abitazione di tipo popolare**.

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

Risposta al quesito n°14

- Conformità alle Autorizzazioni

Unità Immobiliare Via [REDACTED] - Fg. 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Trattandosi di una **costruzione realizzata precedentemente al 1° settembre 1967¹** (tale informazione di evince sia dalla data di accatastamento e sia da quella indicata sul titolo di provenienza), **non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo alcun titolo abilitativo**, in quanto con molta probabilità inesistente, così come la stessa dichiarazione di agibilità.

Confrontato lo stato di fatto con i documenti conservati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, si può asserire che quanto realizzato è **conforme** al progetto iniziale dell'edificio.

Abitazione Unifamiliare - Terreni S.P. Tuscanese Km. [REDACTED] Fg 153 part.IIe n. [REDACTED]

Come anticipato nella risposta al quesito n. 9, **l'immobile che insiste sul terreno di cui alla part.IIa n. [REDACTED] presenta delle irregolarità urbanistiche** consistenti nell'aumento della volumetria assentita. Aumento volumetrico che interessa sia il piano seminterrato che il piano terra.

¹ Data di entrata in vigore della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 (Legge Ponte).

Il Fabbricato nasce come ricovero agricolo sulle particelle [REDACTED] la cui superficie (Mq 3.600,00) viene presa come base di calcolo per la determinazione volumetrica del manufatto edilizio (**Pratica edilizia** [REDACTED] 81).

Con **Concessione Edilizia n.** [REDACTED] **dell' 11 04 1991** viene autorizzata la realizzazione di un piano interrato come parziale modifica al progetto originario.

Successivamente, con **Concessione Edilizia in Sanatoria n.** [REDACTED] **del 13 10 1997** viene autorizzata, entro la volumetria assentita dai precedenti titoli edilizi, la variazione di destinazione d'uso, con essa la diversa definizione funzionale interna del manufatto e l'ampliamento del portico (*Cfr. All. 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria*).

Lo stato di fatto evidenzia che al piano seminterrato viene "raddoppiata" la superficie - e con essa la volumetria - attraverso la realizzazione di un locale di dimensioni analoghe attiguo a quello autorizzato. In detto locale sono presenti tramezzature per la suddivisione degli spazi in più ambiti funzionali.

Lo stato di fatto evidenzia che al piano terra la parte abusiva si trova sulla stessa proiezione di quella realizzata al piano sottostante ed interessa, in buona sostanza, la chiusura del portico ed oltre, per circa 55 Mq. Per effetto di questo aumento volumetrico è stata anche attuata una redistribuzione funzionale interna (*Cfr. All. 10 - Rilievo e Tabella delle Superfici*).

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (*Cfr. All. 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica*), il bene sorge su di un'area a destinazione agricola (**Zona E - Sottozona E4**). Per tali zone , **le norme tecniche di attuazione** individuano un indice di **utilizzo fondiaria pari a 0.07 Mc/Mq**, dei quali **solo 0.03 Mc/Mq da poter utilizzare per residenza rurale**. Questo a condizione **che siano garantiti 10.000 Mq come lotto minimo** per far fronte alla realizzazione della residenza rurale².

L'abuso perpetrato e successivamente regolarizzato attraverso la Concessione Edilizia in Sanatoria, riguardava non un aumento di volumetria ma esclusivamente una variazione di destinazione d'uso (da organismo rurale a struttura residenziale),

² Deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 18.04.1974, Variante Generale al PRG della Città, Norme Tecniche, pag. 25 e sgg.

essendo nel complesso la volumetria rispondente a quanto assentito nel precedente titolo abilitativo.

Presso i competenti uffici non risulta in essere alcuna pratica volta a sanare l'abuso edilizio.

Lo stato di fatto oggi evidenzia una diversa tipologia di problemi: **da un lato un aumento non autorizzato della volumetria e dall'altro la mancanza dei termini e delle condizioni per essere sanato.**

Per quanto sopra indicato, sarà necessario ripristinare lo "status quo ante".

Unità Immobiliare Via [REDACTED] - Fg. 172 part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Anche in questo caso, trattandosi di una costruzione realizzata antecedentemente al 1° settembre 1967, **non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo alcun titolo abilitativo**, in quanto con molta probabilità inesistente, così come la stessa dichiarazione di agibilità.

Confrontato lo stato dei luoghi con i documenti conservati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, si può affermare che quanto realizzato **non è conforme** al progetto iniziale dell'edificio.

Lo stato dei luoghi differisce rispetto alla planimetria catastale, nella distribuzione interna degli spazi, con molta probabilità questo rappresenta il risultato dell'ultima ristrutturazione edilizia portata avanti in assenza di titolo abilitativo.

- Agibilità/Abitabilità

Relativamente all'abitazione unifamiliare in S.P. Tuscanese [REDACTED] nei fascicoli in deposito presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo non risulta alcuna richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n°15

Non risulta presentata alcuna istanza di condono e **gli abusi evidenziati** nella risposta ai quesiti precedenti **non rientrano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380.**

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

Risposta al quesito n°16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

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;

Risposta al quesito n°17

Relativamente ai beni distinti al Fg 172 part.IIa n. () sub () e al Fg 172 part.IIa n. () sub () secondo quanto comunicato dall'esecutato, non esiste un amministratore e la gestione dello stabile viene svolta dagli stessi condomini senza che sia una preventiva programmazione per la ripartizione delle spese fisse di gestione e manutenzione.

Il bene di cui al Fg 153 part.IIa () è di un'unità abitativa a se stante priva di condominio.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n°18

Considerata la perfetta autonomia tra i beni, ritengo opportuno la formazione di tre distinti lotti:

Lotto 1

Appartamento sito a Viterbo in Via [REDACTED] con annesso garage posto in Via [REDACTED] meglio distinto al **Fg. 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]**

Nella definizione del lotto ho ritenuto opportuno non separare l'appartamento dal garage, perché quest'ultimo considerata l'ubicazione del bene (centro storico) costituisce senza ombra di dubbio un valore aggiunto.

Lotto 2

Unità immobiliare in S.P. Tuscanese [REDACTED] con annesso terreno ad uso agricolo, meglio distinta al **Fg. 153 part.IIe n. [REDACTED]**

Nella definizione del lotto ho ritenuto opportuno accorpate le particelle [REDACTED] alla [REDACTED] in quanto quest'ultima è interclusa nelle prime, ed inoltre le prime sono asservite alla volumetria realizzata sulla part.IIa n. [REDACTED]

Lotto 3

Appartamento sito a Viterbo in Via Scotolatori, 11 meglio distinto al **Fg. 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]**

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c e della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

Come indicato, **il bene ubicato in Via** [REDACTED] (Fig. 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]), **risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2; lo stesso non presenta né i presupposti funzionali né strutturali e per essere frazionato.** Pertanto non è ipotizzabile la formazione di due lotti derivati dalla singola unità immobiliare.

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Risposta al quesito n°20

L'immobile in via [REDACTED] e il relativo garage in via [REDACTED] di proprietà per 1/2 dell'esecutato, risulta attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria per la restante parte nonché madre dell'esecutato.

I beni immobili ubicati in [REDACTED] (Fig. 153 part.IIe n. [REDACTED]), sono occupati dall'esecutato, dal marito e dal figlio.

Il bene posto in via [REDACTED] alla data del sopralluogo risultava occupato a titolo gratuito dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] zii del debitore. Non risulta alcun documento che ne legittima il possesso.

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

Risposta al quesito n°21

il valore locativo dei tre singoli lotti, è stato desunto sia attraverso le indicazioni fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari³ e sia attraverso i dati ricavati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo⁴.

Lotto 1

Appartamento Via [REDACTED] - Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

Relativamente all'appartamento posto in Via [REDACTED] con annesso garage occupato dalla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/2 del bene:

La **superficie utile** dell'unità immobiliare in parola risulta pari a **Mq 68,26** (Cfr. *All. 9 - Rilievo e Tabella delle Superfici*). La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro **di 4,75 €/Mq per mese**.

Da cui:

68,26 Mq x 4,75 €/Mq x mese = € 324,23 mese

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di 300,00 €/mese comprensivo del garage**.

Lotto 2

Abitazione Unifamiliare con annesso terreno S.P. Tuscanese [REDACTED] - Fg 153 part.IIe n. [REDACTED]

Relativamente all'abitazione monofamiliare con terreno annesso, posta lungo la Strada Tuscanese in loc.tà [REDACTED] ed occupata dall'esecutato e la sua famiglia:

La superficie utile omogeneizzata a quella residenziale del bene in parola, risulta pari a Mq 204,43 (Cfr. *All.10 - Rilievo e Tabella delle Superfici*).

La media ponderata dei prezzi al metro quadro in zona agricola indica che per detta tipologia il parametro **di 3,85 €/Mq per mese**.

³ <https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazioni/risultato.php>, "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Anno 2016, Semestre 2.

⁴ CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VITERBO, "Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo", Secondo Semestre 2016.

Da cui:

$204,43 \text{ Mq} \times 3,85 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 787,05 \text{ mese}$

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di 700,00 €/mese.**

Lotto 3

Appartamento in Via [REDACTED] - Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

Relativamente all'appartamento posto in Via [REDACTED] occupato dai coniugi

[REDACTED] e [REDACTED]

La **superficie utile** dell'unità immobiliare in parola risulta pari a **Mq 50,45** (Cfr. All. 11 - Rilievo e Tabella delle Superfici). La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro di **4,75 €/Mq per mese.**

Da cui:

$50,45 \text{ Mq} \times 4,75 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 239,64, \text{ mese}$

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di 230,00 €/mese.**

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

Risposta al quesito n° 22

Gli immobili staggiti non risultano occupati da nessuna delle figure indicate nel quesito.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito n°23

Le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato non risultano gravata da nessuno dei vincoli indicati nel presente quesito.

Nel caso degli appartamenti in Via [REDACTED] e Via [REDACTED] non è stato possibile accertare la presenza di oneri di natura condominiale, considerata la mancanza di un amministratore.

24) *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

La stima del compendio pignorato, è stata definita a partire dall'attribuzione del un valore commerciale quanto più prossimo a quello di beni simili posti nella stessa zona attraverso i valori indicati nella "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*"⁵ e attraverso quelli contenuti nell' "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo*"⁶, nonché da **valori desunti direttamente sul campo dalle principali Agenzie Immobiliari**, tenendo conto delle caratteristiche interne ed esterne del bene come evidenziate nella risposta al quesito n°7.

Al valore del bene così determinato, sono state applicate le necessarie correzioni (coefficienti di merito) tenendo conto dello stato d'uso e manutenzione, della presenza o meno della garanzia per vizi occulti ecc. nonché gli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica, ove necessario.

⁵ Op.Cit.

⁶ Op.Cit.

Lotto 1

Appartamento Via [redacted] **- Fg 172 part.IIa n.** [redacted] **sub** [redacted]

Relativamente all'appartamento posto in Via [redacted] come risulta dall'elaborato grafico ed indicato nella tabella della "Superficie Utile Lorda", (Cfr. All. 9 - Rilievo e Tabella delle Superfici), la **superficie commerciale** dell'immobile staggito, operati gli opportuni raggugli⁷, risulta di **Mq 94,16**. Assegnando, per le modalità indicate al successivo quesito, un valore al metro quadro di **€ 1.200,00** il costo del bene sarà quindi pari a:

$$\text{Mq } 94,16 \times 1.200,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 112.992,00$$

Il valore dell'immobile così determinato, viene moltiplicato per un coefficiente di merito definito attraverso la sommatoria dei seguenti parametri⁸:

Principali Coefficienti di Merito		Coefficiente di Merito
Stato Locativo	Abitazioni non libere	90 %
Piano	1° Senza ascensore	- 10 %
Stato di Conservazione	Buono	0 %
Luminosità	Molto Luminoso	+ 10 %
Esposizione e Vista	Esterna	+ 5 %
Edificio	Oltre 40 anni	0 %
Riscaldamento	Autonomo	+ 5 %
Assicurazioni	Assenza garanzia vizi occulti	- 10 %
Totale		90 %

$$\text{€ } 112.992,00 \times 0,90 = \text{€ } 101.692,80 \quad \Rightarrow \quad \text{€ } 102.000,00$$

⁷ Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", Allegato 2, OMI, Luglio 2009.

⁸ Cfr. <http://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/Come-calcolare-il-valore-delle-Abitazioni>.

Il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta per la parte indivisa di pertinenza dell'esecutato è pari a € **51.000,00** (diconsi euro cinquantunomila/00).

Lotto 2

Abitazione Unifamiliare con annesso terreno S.P. Tuscanese - Fg 153 part.IIe n.

La **superficie commerciale** dell'abitazione, come assentita dal concessione edilizia in sanatoria, operati gli opportuni ragguagli⁹, risulta **pari a Mq 222,67** (Cfr. All. 10 - Rilievo e Tabella delle Superfici), assegnando, per le modalità indicate al successivo punto, un valore al metro quadro di € **1.600,00** il costo del bene sarà quindi pari a:

$$\text{Mq } 222,16 \times 1.600,00 \text{ €/Mq} = 355.456,00 \text{ €}$$

Principali Coefficienti di Merito		Coefficiente di Merito
Stato Locativo	Abitazioni Libere	80 %
Piano	Piano terra con giardino	- 10 %
Stato di Conservazione	Ottimo stato	0 %
Luminosità	Molto luminoso	+ 10 %
Esposizione e Vista	Esterna	+ 5 %
Edificio	1 - 20 anni	0 %
Riscaldamento	Autonomo	+ 5 %
Assicurazioni	Assenza garanzia vizi occulti	- 10 %
Totale		+ 80 %

$$\text{€ } 355.456,00 \times 0,80 = \text{€ } 284.346,80 \Rightarrow \text{€ } 284.000,00$$

⁹ Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, Op. Cit

Al valore del bene in parola così determinato, sarà necessario operare la decurtazione del caso relative alla demolizione/tombatura delle opere abusive al fine di ristabilire lo "status ante quo".

Costi di ripristino dello stato assentito dalla Concessione edilizia in Sanatoria come indicato nella risposta al quesito n. 9 ascendono prudenzialmente ad € 40.000,00.

Per quanto sopra più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, sarà:

€ 284.000,00 - € 40.000,00 = € 244.000,00	€ 244.000,00
--	---------------------

(diconsi euro duecentoquarantaquattromila/00)

Lotto 3

Appartamento in Via [REDACTED] - Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

Relativamente all'appartamento posto in Via [REDACTED] come risulta dall'elaborato grafico ed indicato nella tabella della "Superficie Utile Lorda", (Cfr. All. 11 - Rilievo e Tabella delle Superfici), **la superficie commerciale** dell'immobile staggito, operati gli opportuni ragguagli¹⁰, risulta di **Mq 69,27**. Assegnando, per le modalità indicate al successivo quesito, un valore al metro quadro di **€ 1.200,00** il costo del bene sarà quindi pari a:

$$\text{Mq } 69,27 \times 1.200,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 83.124,00$$

Il valore dell'immobile così determinato, viene moltiplicato per un coefficiente di merito definito attraverso la sommatoria dei seguenti parametri¹¹:

Principali Coefficienti di Merito		Coefficiente di Merito
Stato Locativo	Abitazioni non libere	95 %
Piano	Terra	- 10 %
Stato di Conservazione	Ristrutturato	+ 5 %

¹⁰ Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, Op. Cit.

¹¹ Cfr. <http://www.borsinoimmobiliare.it>, Op. Cit.

Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Esposizione e Vista	Esterna	+ 5 %
Edificio	Oltre 40 anni	0 %
Riscaldamento	Autonomo	+ 5 %
Assicurazioni	Assenza garanzia vizi occulti	- 10 %
	Totale	95 %

$$\text{€ } 83.124,00 \times 0,95 = \text{€ } 78.967,80 \Rightarrow \text{€ } 79.000,00$$

Al valore del bene in parola così determinato, sarà necessario operare le decurtazioni del caso relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale stimata in € 4.000,00 (Cfr. Risposta al quesito n. 9)

$$\text{€ } 79.000,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 75.000,00 \quad \text{€ } 75.000,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta è pari a € **75.000,00** (diconsi euro settantacinquemila/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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione dl pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

- Criterio e Metodologia di Stima

La determinazione del valore di stima al metro quadro, così come indicato al precedente punto, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo

scopo di poter determinare un valore congruo quanto più prossimo al probabile valore di mercato.

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola. Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del **Metodo di Stima Sintetico**.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e dello stato di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale www.astegiudiziali.it¹², che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare¹³, è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito dell'immobile Vx ¹⁴, utilizzando la seguente equazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi} mqx$$

dove:

$\sum_n Pi$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

mqx = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

¹² TRIBUNALE DI VITERBO, *Procedure: Fallimento 1773/2002. R.G.E. 115/2013.R.G.E. 222/2012.*

¹³ Per gli appartamenti in Via dei Vecchi, e Via Scotolatori Cfr. Agenzie: IMMOBILIARE.IT, *Riferimento annuncio: 21840319; EK-62706130; 21684995; EK-59980618; CASA.IT, Codice Annuncio: 33289138; 33365636;*

Per L'unità abitativa in Strada Barigello Cfr. IMMOBILIARE.IT, *Riferimento annuncio: 21833144; VT 149 tusc.; Rif: DA5 - Viterbo; CASA.IT, Codice Annuncio: 30956199; 29371592; 33365638.*

¹⁴ Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag. 152 e sgg.

Lotto 1

Appartamento Via [REDACTED] - Fg 172 part.IIa n. [REDACTED] sub [REDACTED]

$$V_x = \frac{\text{€}(108.000 + 97.000 + 89.000 + 89.000 + 125.000 + 103.000)}{\text{Mq}(100 + 75 + 94 + 59 + 100 + 80)} 94,16 \text{ Mq}$$

$$V_x = \frac{\text{€} 611.000}{\text{Mq} 508} 94,16 \text{ Mq} = \text{€} 113.251,50$$

il valore al metro quadrato sarà quindi:

$$\frac{\text{€} 113.251,50}{94,16 \text{ Mq}} = 1.202,76 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

che per effetto dell'arrotondamento risulterà:

1.200,00 €/Mq

che è il valore al Mq dell'immobile prima dell'adeguamento operato attraverso i coefficienti di merito.

Lotto 2

Abitazione Unifamiliare con annesso terreno S.P. Tuscanese [REDACTED] - Fg 153 part.IIe n. [REDACTED]

$$V_x = \frac{\text{€}(249.000 + 234.800 + 249.000 + 210.000 + 223.000 + 265.000)}{\text{Mq}(100 + 150 + 250 + 160 + 120 + 120)} 222,67 \text{ Mq}$$

$$V_x = \frac{\text{€} 1.439.800}{\text{Mq} 900} 222,67 \text{ Mq} = \text{€} 356.225,52$$

il valore al metro quadrato sarà quindi:

$$\frac{356.225,52 \text{ €}}{222,67 \text{ Mq}} = 1.599,79 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

che per effetto dell'arrotondamento risulterà:

1.600,00 €/Mq

che è il valore al Mq dell'immobile prima dell'adeguamento operato attraverso i coefficienti di merito.

Lotto 3

Appartamento in Via [redacted] - Fg 172 part.IIa n. [redacted] sub [redacted]

$$V_x = \frac{\text{€}(108.000 + 97.000 + 89.000 + 89.000 + 125.000 + 103.000)}{\text{Mq}(100 + 75 + 94 + 59 + 100 + 80)} 69,27 \text{ Mq}$$

$$V_x = \frac{\text{€} 611.000}{\text{Mq} 508} 69,27 \text{ Mq} = \text{€} 83.314,90$$

il valore al metro quadrato sarà quindi:

$$\frac{\text{€} 83.314,90}{69,27 \text{ Mq}} = 1.202,76 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

che per effetto dell'arrotondamento risulterà:

1.200,00 €/Mq

che è il valore al Mq dell'immobile prima dell'adeguamento operato attraverso i coefficienti di merito.

Il prezzo al metro quadrato della superficie commerciale così determinato per i lotti in parola, è stato esaminato anche alla luce delle indicazioni fornite dalla "*Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*"¹⁵ dell'Agenzia delle Entrate e del locale Camera di Commercio¹⁶.

¹⁵ AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Anno 2016 - Semestre 2, Viterbo, Fascia Centrale, Zona B6 - Fascia Periferica, Zona D4 ;

¹⁶ Cfr. CCIAA DI VITERBO " Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo, Secondo Semestre 2016", Anno 2016;

26) *Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Risposta al quesito n°26

Gli immobili in parola non risultano essere dati in locazione. L'immobile in via degli [REDACTED] risulta, da quanto asserito dal debitore, occupato a titolo gratuito dai coniugi [REDACTED]

27) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 120 dal giuramento;*

Risposta al quesito n°27

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

28) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. All. 13 - Ricevute Trasmissione PEC Racc. A/R).

29) *Depositati, 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 nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°29

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

30) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Risposta al quesito n°30

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

31) Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta al quesito n°31

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

32) 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°32

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

33) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

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

Risposta al quesito n°34

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1- Convocazione ai rilevamenti peritali - Verbale di Accesso
- All. 2 - Verbale di Accesso
- All. 3 - Verbale di Accesso di ripresa operazioni peritali
- All. 4 - Visura Storica per Immobile

- All. 5 - Nota di Trascrizione- Compravendite
- All. 6 - Iscrizioni - Trascrizioni pregiudiziali
- All. 7 - Elaborati Catastali - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 8 - Estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 1982
- All. 9 - Rilievo e Tabella delle Superfici Via dei Vecchi, 37 Via Scotolatori, 24
- All. 10 - Rilievo e Tabella delle Superfici S.P. Tuscanese - Località Barigello
- All. 11 - Rilievo e Tabella delle Superfici Via Scotolatori, 11
- All. 12 - Concessione Edilizia in Sanatoria
- All. 13- Ricevute Trasmissione PEC _ Racc. A/R
- All. 14 - Documentazione Fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

con osservanza

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO