

TRIBUNALE di VITERBO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 199/2016 promossa da:

**Unicredit S.p.A.**

(avv. E. Dell'Ali)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
per l'udienza del 28 giugno 2018

**C.T.U. Umberto Camilli architetto**

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292  
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

### **PREMESSO:**

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 199/2016, promossa dalla soc. Unicredit S.p.A. (avv. E. Dell'Ali) contro il sig. [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 9 febbraio 2017 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ alla procedura esecutiva è intervenuta in data 14 dicembre 2016 la soc. Findomestic Banca (avv. Zangrandi).

### **OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:**

- ✓ Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sui seguenti beni pignorati che vengono qui elencati con una numerazione progressiva che, per motivi di chiarezza, sarà ripetuta anche nelle successive risposte ai quesiti di rito:

in virtù del mutuo del 16 luglio 2002 Repertorio 14697 Raccolta 9171 a rogito notaio Dr. Paola Lanzillo piena proprietà sugli immobili siti nel comune di Ronciglione in Via Capranica snc:

- (1) Fabbricato ad uso abitazione ai piani seminterrato e terra con annessa area di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq 600 composta da 16 vani catastali censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 20, Categoria A/2 di 2 classe, rendita € 1.776,61 ed Ente Urbano al Catasto Terreni foglio 23 particella 370;
- (2) Fabbricato ad uso abitazione al piano terra composto di 1 vano catastale censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 358 sub 2, Categoria A/4 di 1 classe, rendita € 46,48;
- (3) Fabbricato ad uso deposito al piano seminterrato di 7 mq censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 407, Categoria C/2 di 1 classe, rendita € 9,04;

in virtù del mutuo del 25 ottobre 2006 Repertorio 73848 Raccolta 19593 a rogito notaio Dr. Giuseppe Dominici piena proprietà sugli immobili siti nel comune di Ronciglione in Via Capranica 41:

- (4) Fabbricato ad uso abitazione al piano terra composto di 9,5 vani catastali censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 358 sub 3, Categoria A/2 di 3 classe, rendita € 1.226,59 graffata alla particella 370 sub 23;
  - (5) Fabbricato ad uso abitazione al piano terra composto di 10,5 vani catastali censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 21, Categoria A/2 di 3 classe, rendita € 1.335,70;
  - (6) Fabbricato ad uso magazzino al piano sottostrada primo di 7 mq censito al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 407, Categoria C/2 di 1 classe, rendita € 9,04.
- ✓ In data 24 marzo 2017 il sottoscritto ed il Custode Dott. G. Maculani hanno effettuato l'accesso all'immobile agevolati dalla presenza del sig. ██████; in quella sede il sottoscritto ha potuto quindi compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
  - ✓ Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito 1** *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa Daria Zappone attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale che il sottoscritto allega alla presente [All. H].

**Quesito 2     *Effettuare 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:***

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento situati nel Comune di Ronciglione è la seguente (per l'elenco degli immobili viene ripetuta la numerazione utilizzata nella Premessa così da facilitare il collegamento con quanto riportato nel pignoramento):

(1a) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 370 sub 20 – *soppressa* – [All. A]

la cui soppressione ha generato i seguenti immobili

Fg 23 P.IIa 370 sub 21 [vedi (5)]

Fg 23 P.IIa 370 sub 22 [vedi (7)]

(1b) Cat. Terreni: Fg 23 P.IIa 370 Ente Urbano [All. B]

(2) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 358 sub 2 – *soppressa* – [All. C]

la cui soppressione ha generato i seguenti immobili

Fg 23 P.IIa 370 sub 22 [vedi (7)]

Fg 23 P.IIa 358 sub 3 [vedi (4a)]

Fg 23 P.IIa 370 sub 23 [vedi (4b)]

(3) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 407 – *esistente* – [vedi (6)] [All. D]

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 7 mq – Rendita 9,04 €

(4a) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 358 Sub 3 – *esistente* – [vedi (2)] [All. E]

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 9,5 vani – Rendita 1.226,59 €

unita a

(4b) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 370 sub 23 [vedi (2)] [All. E]

(5) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 370 Sub 21 – *esistente* – [vedi (1a)] [All. F]

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 10,5 vani – Rendita 1.355,70 €

(6) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 407 – *esistente* – [vedi (3)] [All. D]

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 7 mq – Rendita 9,04 €

(7) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 370 sub 22 – *soppressa* – [All. G]

la cui soppressione ha generato i seguenti immobili

Fg 23 P.IIa 358 sub 2 [vedi (2)]

Fg 23 P.IIa 358 sub 3 [vedi (4a)]

Fg 23 P.IIa 370 sub 23 [vedi (4b)]

Da questo resoconto si può affermare che gli immobili del primo elenco, cioè quelli sottoposti a pignoramento in virtù del mutuo stipulato dal notaio Lanzillo con Repertorio 14697 del 2002, sono stati soppressi e questa soppressione ha generato gli

immobili del secondo elenco, cioè quelli sottoposti a pignoramento in virtù del mutuo stipulato dal notaio Dominici con Repertorio 73848 del 2006, l'unica eccezione è l'unità da me identificata con il numero (3) del primo elenco che coincide ed è esistente ed è rimasta invariata con quella da me identificata con il numero (6) del secondo elenco.

La consistenza attuale della proprietà sottoposta a pignoramento e quindi oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è pertanto composta da:

(4) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 358 Sub 3 unita a P.IIa 370 sub 23 [All. E]:

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 9,5 vani – Rendita 1.226,59 €.

(5) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 370 Sub 21 [All. F]:

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 10,5 vani – Rendita 1.355,70 €.

(6) Cat. Fabbricati: Fg 23 P.IIa 407 [All. D]:

Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 7 mq – Rendita 9,04 €.

Solo tenendo conto di questa ricostruzione fatta della storia delle particelle ad oggi, delle visure e dell'estratto di mappa allegati, si può risalire all'individuazione e identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

**Quesito 3** *Consultare 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, ed indicare 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 di 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:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

✓ Il debitore esecutato ha acquistato le particelle dell'unità in oggetto:

- Catasto Fabbricati foglio 23 particella 370 sub 20
- Catasto Terreni foglio 23 particella 370

dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà con atto pubblico del 16 luglio 2002 del Notaio Paola Lanzillo Repertorio n° 14696 Raccolta 9170 trascritto il 19 luglio 2002 al n° 8302 del Registro Particolare e n° 10453 del Registro Generale [All. L]

e le particelle dell'unità in oggetto:

- Catasto Fabbricati foglio 23 particella 358 sub 2 con l'area di pertinenza riportata al Catasto Terreni foglio 23 particelle 442, 414, 448, 451, 460
- Catasto Fabbricati foglio 23 particella 407

dalla signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà con atto pubblico del 16 luglio 2002 del Notaio Paola Lanzillo Repertorio n° 14696 Raccolta 9170 trascritto il 19 luglio 2002 al n° 8303 del Registro Particolare e n° 10454 del Registro Generale [All. L].

- ✓ Il signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED], ha acquistato il bene per la quota della piena proprietà dai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti con atto pubblico del 26 marzo 1988 del Notaio Luigi Annibaldi Repertorio 21039 registrato a Viterbo l'11 aprile 1988 al n° 2117 trascritto alla formalità n° 3704/88 [All. M] e successivo atto di conferma ex art. 40 L. 47/85 con atto pubblico del 9 settembre 1993 del Notaio Annibaldi Repertorio n° 34606 [All. N].
- ✓ La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ha acquistato il bene dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto pubblico del 22 marzo 1991 del Notaio Luigi Annibaldi Repertorio 28564 trascritto il 10 aprile 1991 al n° 3996 di formalità [All. O].

**STORICO PARTICELLE CATASTALI:**

L'immobile (vd. Quesito 2 numero 5) contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 23 Particella 370 Sub 21 deriva dalla divisione della Particella 370 Sub 20 in atti dal 12/09/2005 a sua volta derivato dalla soppressione degli immobili Particella 370 Sub 12, Particella 370 Sub 14, Particella 370 Sub 16, Particella 370 Sub 18 sempre del Foglio 23.

L'immobile (vd. Quesito 2 numero 4) contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 23 Particella 358 Sub 3 unito alla Particella 370 sub 23 deriva dalla soppressione degli immobili Particella 358 Sub 2 e Particella 370 Sub 22 sempre del Foglio 23.

L'immobile (vd. Quesito 2 numero 6) contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 23 Particella 407 non proviene da altri identificativi.

**Quesito 4** ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

*Elenco sintetico formalità [All. P]*

*Immobilabile 1) foglio 23 particella 370 sub 20 (Catasto Fabbricati):*

1. TRASCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 8302 del Registro Particolare e n° 10453 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio n° 14696/9170 del 16 luglio 2002– Atto tra vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 1479 del Registro Particolare e n° 10458 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio 14697 del 16 luglio 2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. TRASCRIZIONE del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1122 del 30 giugno 2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

*Immobilabile 2) foglio 23 particella 358 sub 2 (Catasto Fabbricati):*

1. TRASCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 8303 del Registro Particolare e n° 10454 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio n° 14696/9170 del 16 luglio 2002– Atto tra vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 1479 del Registro Particolare e n° 10458 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio 14697 del 16 luglio 2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. TRASCRIZIONE del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1122 del 30 giugno 2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

*Immobilabile 3=6) foglio 23 particella 407 (Catasto Fabbricati):*

1. TRASCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 8303 del Registro Particolare e n° 10454 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio n° 14696/9170 del 16 luglio 2002– Atto tra vivi – Compravendita.
2. ISCRIZIONE del 19 luglio 2002 n° 1479 del Registro Particolare e n° 10458 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Paola Lanzillo Repertorio 14697 del 16 luglio 2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. ISCRIZIONE del 27 ottobre 2006 n° 3266 del Registro Particolare e n° 20788 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 73848/19593 del 25 ottobre 2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
4. ISCRIZIONE del 20 maggio 2014 n° 609 del Registro Particolare e n° 6474 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio

83506/26316 del 15 maggio 2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

5. TRASCRIZIONE del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1122 del 30 giugno 2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

*Immobilie 4) foglio 23 particella 370 sub 23 (Catasto Fabbricati):*

1. ISCRIZIONE del 27 ottobre 2006 n° 3266 del Registro Particolare e n° 20788 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 73848/19593 del 25 ottobre 2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2. ISCRIZIONE del 20 maggio 2014 n° 609 del Registro Particolare e n° 6474 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 83506/26316 del 15 maggio 2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. TRASCRIZIONE del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1122 del 30 giugno 2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

*Immobilie 5) foglio 23 particella 370 sub 21 (Catasto Fabbricati):*

1. ISCRIZIONE del 27 ottobre 2006 n° 3266 del Registro Particolare e n° 20788 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 73848/19593 del 25 ottobre 2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2. ISCRIZIONE del 20 maggio 2014 n° 609 del Registro Particolare e n° 6474 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 83506/26316 del 15 maggio 2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
3. TRASCRIZIONE del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1122 del 30 giugno 2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

**Quesito 5** *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 23 del comune di Ronciglione [All. H].

Si allegano inoltre le planimetrie catastali di:

- ✓ particella 370 Sub 21 [All. I],
- ✓ particella 358 Sub 3 unita alla Particella 370 sub 23 [All. J],
- ✓ particella 407 [All. K],

che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

**Quesito 6** *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):*

Dal Certificato contestuale di Stato di Famiglia e Residenza [All. Q] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ronciglione risulta che il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed è residente a [REDACTED] [REDACTED]; il nucleo familiare è composto unicamente dal debitore esecutato.

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio [All. R] risulta che il sig. [REDACTED] [REDACTED] si è sposato in data 28 giugno 1998 con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo del 23 ottobre 2008 annotata in data 2 dicembre 2012 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 20 marzo 2013 annotata in data 7 febbraio 2014 i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n° 929/14 R.G. 805/13 del 7 agosto 2014 passata in giudicato il 3 aprile 2015 ed annotata in data 15 maggio 2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

**Quesito 7** *Descrivere, 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 sgombro,*

***portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:***

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Ronciglione in Via Capranica una strada periferica rispetto all'abitato; l'immobile è una villa disposta su due livelli con più unità abitative, ha una struttura portante in muratura con copertura a falda con capriate ed orditura secondaria in legno a vista e piastrelle in cotto mentre il manto di copertura è in coppi.

Le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare occupano il livello superiore della villa con accesso dal lato ovest mentre le unità che occupano il piano inferiore, escluse dalla presente procedura, hanno accesso dal lato nord al livello inferiore [Foto 1 – All. Z].

L'unità maggiore contraddistinta attualmente con il subalterno 21 della particella 370 (numero 5 dell'elenco riassuntivo fatto dal sottoscritto nella risposta al Quesito 2) occupa il braccio orientale e quello trasversale del corpo di fabbrica a forma di C della villa. L'ingresso da Via Capranica avviene attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile [Foto 2 – All. Z] che immettono direttamente nel giardino frontale dove è presente la piscina oggetto di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria mai perfezionato [Foto 3 – All. Z]. Iniziando la descrizione dal braccio orientale e proseguendo verso quello trasversale di collegamento con l'altra unità troviamo: un portico [Foto 4 – All. Z] che protegge due porte finestre che immettono nel grande salone [Foto 5 – All. Z] da qui si può passare nel locale adibito a zona pranzo [Foto 6 – All. Z], di seguito alla cucina [Foto 7 – All. Z] e ad una zona filtro molto grande con una caratteristica parete di fondo di forma curva [Foto 8 – All. Z] da cui parte il corridoio chiuso che originariamente era parte dell'altra unità immobiliare; da questo ambiente si accede al bagno al servizio degli ospiti [Foto 9 – All. Z] e all'unica camera presente che si trova esattamente dietro la parete curva prima descritta [Foto 10 – All. Z], la camera è dotata di un bagno riservato ricavato nel volume cilindrico rivestito in pietra ben individuabile anche dall'esterno [Foto 11 – All. Z]. Con una scala interna che parte dalla camera da pranzo [Foto 12 – All. Z] si accede al piano inferiore dove si trova il magazzino adibito anche a centrale termica contraddistinto la particella 407 (numero 6 dell'elenco riassuntivo fatto dal sottoscritto nella risposta al Quesito 2) [Foto 13 – All. Z].

L'unità ha pavimenti in cotto nella zona giorno, nel bagno per gli ospiti e nei locali di servizio, parquet nella camera da letto, gres porcellanato nel bagno privato. Le pareti interne sono rifinite con una tinta di tipo lavabile. Le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni dotati di vetrocamera protetti esternamente da grate in

ferro. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia a gas, l'impianto elettrico è a norma. I marciapiedi esterni, il bordo piscina ed il terrazzo orientali sono pavimentati in cotto.

L'unità si presenta in uno stato di conservazione generale molto buono segno di un uso e di una manutenzione costante; al momento del sopralluogo non erano presenti segni di condensa, muffe o altri episodi di deterioramento nemmeno negli ambienti come i bagni e la cucina sicuramente più predisposti.

#### Superfici calpestabili:

Superficie utile residenziale di 218,00 mq; il portico misura 29,00 m; il terrazzo orientale misura 89,00 mq, il giardino misura 500 mq

#### Dati catastali:

Comune di Ronciglione – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 23

Particella: 370

Subalterno: 21

Zona cens.: /

Categoria: A/2

Classe: 3

Consistenza: 10,5 vani

Sup. catastale: 248,00 mq – 204 mq escluse aree scoperte

Rendita: 1.355,70 euro

#### Confini:

L'unità confina con: stessa proprietà, [REDACTED] s.a.

L'unità minore contraddistinta attualmente con il subalterno 23 della particella 370 unita al subalterno 3 della particella 358 (numero 4 dell'elenco riassuntivo fatto dal sottoscritto nella risposta al Quesito 2) occupa il braccio occidentale del corpo di fabbrica a forma di C della villa; ha ingresso direttamente da Via Capranica ed è protetto dalla strada da uno spazio esterno recintato [Foto 14 – All. Z]. Entrando si trova il corridoio di distribuzione ad L [Foto 15 – All. Z] che frontalmente serve la camera da letto più piccola [Foto 16 – All. Z] ed un bagno con antibagno [Foto 17 – All. Z], sulla destra troviamo la cucina che è anche zona pranzo [Foto 18 – All. Z], un locale ripostiglio con lavanderia, un bagno con antibagno [Foto 19 – All. Z] e la camera da letto matrimoniale che occupa la parte terminale del braccio occidentale del corpo di fabbrica [Foto 20 – All. Z].

L'unità ha pavimenti in cotto nella zona giorno, nei bagni, nei locali di servizio e nella camera principale, parquet nella camera da letto più piccola. Le pareti interne

sono rifinite con una tinta di tipo lavabile. Le porte interne sono in legno così come gli infissi esterni dotati di vetrocamera protetti esternamente da grate in ferro. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia a gas, l'impianto elettrico è a norma. I marciapiedi esterni sono pavimentati in cotto.

L'unità si presenta in uno stato di conservazione generale molto buono segno di un uso e di una manutenzione costante; al momento del sopralluogo non erano presenti segni di condensa, muffe o altri episodi di deterioramento nemmeno negli ambienti come i bagni e la cucina sicuramente più predisposti.

Superfici calpestabili:

Superficie utile residenziale di 112,00 mq

Dati catastali:

Comune di Ronciglione – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 23

Particella: 370

Subalterno: 23

Zona cens.: /

Categoria: A/2

Classe: 3

Consistenza: 9,5 vani

Sup. catastale: 193,00 mq – 193,00 mq escluse aree scoperte

Rendita: 1.226,59 euro

Confini:

L'unità confina con: stessa proprietà, ██████████ s.a.

**Quesito 8** *Accertare 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:*

Tenendo conto della ricostruzione fatta nella risposta al Quesito 2 ed al Quesito 3 della cronologia delle particelle ad oggi, delle visure, delle planimetrie e dell'estratto di mappa allegati, si può sostenere che la descrizione contenuta nel pignoramento identifica due gruppi di immobili ma che in realtà si tratta di un unico gruppo descritto però in fasi diverse della sua storia. Tenendo conto di questa inesattezza si possono comunque identificare i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

**Quesito 9** *Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

Nell'Atto di provenienza [All. L] è riportato: "Prima Vendita: [...] [REDACTED] nella sua indicata qualità vende a [REDACTED] che acquista la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Ronciglione, "località Fonte Rignana", Via Capranica snc, e precisamente: fabbricato ad uso abitazione ai piani seminterrato e terra con annessa area di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq 600 composta di 16 vani catastali, confinante, nell'insieme, con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] distinta al N.C.E.U. del Comune di Ronciglione al fl 23, p.lla 370 sub 20, categ. A/2, cl. 2, R.C. euro 1776,61 e al N.C.T al fg. 23, p.lla 370, Ente Urbano, are 10,24 [...]" e "Seconda Vendita: [...] [REDACTED] vende a [REDACTED] che acquista la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Ronciglione, "località Fonte Rignana", Via Capranica snc, e precisamente: fabbricato ad uso abitazione al piano terra composto di un vano catastale con annessa area di pertinenza esclusiva della superficie di mq 500 circa, confinante, nell'insieme, con [REDACTED] per più lati e [REDACTED] il fabbricato si distingue al N.C.E.U. del Comune di Ronciglione al fl 23, p.lla 358 sub 2, categ. A/4, cl. 1, R.C. euro 46,68 [...]"

Queste descrizioni ben identificavano gli immobili oggetto di compravendita. Allo stato attuale la situazione delle piante è cambiata e la consistenza interna delle due unità non coincide con quella riportata nelle planimetrie catastali avendo l'unità più grande inglobato parte dell'unità minore come descritto nella risposta al Quesito 7.

La proprietà nel suo insieme è comunque identificabile.

**Quesito 10** *Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:*

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

**Quesito 11** *Precisare 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:*

L'immobile ha subito nel tempo frazionamenti ed accorpamenti descritti nelle risposte ai punti precedenti, però sempre all'interno di quella che è la consistenza complessiva dell'intera proprietà pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

**Quesito 12** *Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:*

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastate ed il classamento attuale risulta adeguato allo stato di fatto del bene.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nelle risposte ai quesiti precedenti per la regolarizzazione delle quali sono necessarie pratiche urbanistiche a sanatoria; dopo aver regolarizzato le unità si può procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

**Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:***

L'edificio si trova in Zona E – Agricola – del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ronciglione: la destinazione e l'utilizzazione abitativa del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

**Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:***

L'immobile nel suo insieme è stato realizzato in parte prima del 1 settembre 1967 e per le successive modifiche sono state rilasciate dal Comune di Ronciglione: Condono Pratica 729/85, Concessione in Sanatoria 172/94, Concessione in Sanatoria 173/94, Concessione in Sanatoria 174/94, Concessione in Sanatoria 175/94.

Circoscrivendo le pratiche per le porzioni di immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare abbiamo:

- ✓ Condono Legge 47/85 Pratica n° 729 del 12 marzo 2002 [All.S],
- ✓ Concessione in Sanatoria Legge 724/94 Pratica n° 172 del 10 aprile 2002 [All. T],
- ✓ Concessione in Sanatoria Legge 724/94 Pratica n° 173 del 10 aprile 2002 [All. U].

Dopo tali date e fino al passaggio di proprietà da [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, come riportato nell'Atto di Provenienza [All. L].

Il sig. [REDACTED] ha in seguito presentato:

- ✓ Comunicazione Prot. 13939 del 17 luglio 2006 [All. V] per l'esecuzione di lavori di manutenzione interna non meglio specificati alla quale il Comune ha risposto con una Raccomandata R/R del 7 agosto 2006 contenente una diffida all'esecuzione dei lavori stessi previa presentazione di idonea Denuncia di Inizio Attività ai sensi

del D.P.R. 380/2001, diffida alla quale non è mai giunta risposta al Comune di Ronciglione.

- ✓ Richiesta di permesso di costruzione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 Prot. 21843 del 11 dicembre 2006 [All. W] per la piscina pertinenziale realizzata nel giardino. Per questa pratica il Comune di Ronciglione non ha mai richiesto integrazioni e chiarimenti e nonostante ciò non è mai giunta al compimento del suo iter istruttorio e non è mai stata rilasciata.

Alla luce di quanto sopra esposto si deve quindi affermare che la situazione di legittimità dell'immobile è quella che deriva dai condoni edilizi presentati dal sig. ██████ prima della vendita dei beni al sig. ██████

La situazione attuale graficizzata nella planimetria redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo di controllo effettuato [All. X] presenta la difformità di seguito elencata, probabilmente le due pratiche edilizie presentate dall'esecutato nel 2006 dovevano servire l'una a denunciare i lavori interni e l'altra a regolarizzare la piscina ma, dal momento che non sono state mai perfezionate, ad oggi non si può che confermare l'illegittimità delle situazioni riscontrate.

L'unità contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 21 evidenziata nella risposta al Quesito 2 con il numero 5 risulta interessata dalla seguente difformità: a questa unità sono state inglobate un tratto di corridoio, un bagno ed una camera da letto originariamente parte dell'unità contraddistinta con il subalterno 23.

L'unità contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 23 evidenziata nella risposta al Quesito 2 con il numero 4 risulta interessata dalla seguente difformità: a questa unità sono stati tolti un tratto di corridoio, un bagno ed una camera da letto attualmente parte dell'unità contraddistinta con il subalterno 21.

Per la regolarizzazione delle difformità eseguite all'interno di queste due unità non è possibile riprendere e perfezionare la pratica prot. 13939 del 2006 in quanto ormai i lavori sono stati eseguiti e pertanto si dovrà procedere con la presentazione di due pratiche edilizie a sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 45 del D.P.R. 380/01, una per ogni unità immobiliare. La regolarizzazione della situazione è possibile in quanto la diversa distribuzione degli ambienti interni e l'accorpamento di parte della superficie dell'unità 4 all'interno dell'unità 5 sono abusi che soddisfano sia il primo criterio previsto della doppia conformità rispetto agli strumenti urbanistici esistenti al momento dell'effettuazione dell'abuso ed al momento attuale, sia il secondo criterio dell'assenza di contrasto rispetto agli strumenti urbanistici esistenti al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento attuale.

Per la regolarizzazione della piscina è possibile invece riprendere e perfezionare la pratica di sanatoria presentata con prot. 21843 del 2006.

Gli importi per queste pratiche sono valutati nella risposta al Quesito 15 e poi riportati nella risposta al Quesito 21 per la riduzione del valore del bene.

Non esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

**Quesito 15** *Verificare 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 caso verificare (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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state presentate le istanze di condono edilizio Legge 47/85 Pratica n° 729 del 12 marzo 2002 [All.S], Legge 724/94 Pratica n° 172 del 10 aprile 2002 [All. T] e Legge 724/94 Pratica n° 173 del 10 aprile 2002 [All. U] che hanno consentito la regolarizzazione del volume edificato.

In seguito sono state presentate altre due pratiche edilizie mai perfezionate: Comunicazione Prot. 13939 del 17 luglio 2006 [All. V] per l'esecuzione di lavori di manutenzione interna e richiesta di permesso di costruzione in sanatoria per la piscina ai sensi della Legge 47/85 Prot. 21843 del 11 dicembre 2006 [All. W].

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 14 per la regolarizzazione delle opere interne non è più possibile riprendere la pratica prot. 13939 del 2006 in quanto i lavori sono ormai stati eseguiti senza titolo edilizio e quindi è necessario presentare due pratiche di autorizzazione in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 45 del D.P.R. 380/01: per ognuna di queste pratiche è previsto il pagamento di una sanzione di 1.000,00 €, il pagamento dei diritti di segreteria di 51,65 € oltre ovviamente alle spese tecniche del professionista incaricato della loro redazione il cui onorario può essere stimato in 2.500,00 € comprensive della presentazione dell'aggiornamento della scheda e della planimetria catastale, spese, IVA e contributo previdenziale.

Per la regolarizzazione della piscina pertinenziale può essere ripresa la pratica prot. 21843 del 2006 che per giungere a definizione ha bisogno del pagamento della sanzione di 3.000,00 €, del pagamento del costo di costruzione pari al 5% del costo di

realizzazione dell'opera che può essere stimato in 30.000,00 € e pertanto ad un pagamento di 1.500,00 €, del pagamento dei diritti di segreteria pari a 100,00 € oltre ovviamente alle spese tecniche del professionista incaricato di seguire questa pratica di perfezionamento il cui onorario può essere stimato in 1.500,00 € comprensive di spese, IVA e contributo previdenziale.

Le difformità sopra descritte non rientrano nel campo di applicazione del combinato disposto dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985 e dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Qualora le richieste di sanatoria siano oggetto di diniego da parte del Comune di Ronciglione i costi di ripristino dello stato dei luoghi interno alle unità e chiusura della piscina sono stimabili in circa 7.500,00 euro IVA compresa.

**Quesito 16** *Verificare 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:*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano gravate da censo, livello od uso civico. Il diritto sui beni del debitore esecutato è di proprietà.

**Quesito 17** *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Non sono presenti spese condominiali in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

✓ Per l'unità contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 21 evidenziata nella risposta al Quesito 2 con il numero 5:

TASI: non dovuta.

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 1.730,96 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

✓ Per l'unità contraddistinta al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 23 evidenziata nella risposta al Quesito 2 con il numero 4:

TASI: non dovuta.

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 1.226,59 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

**Quesito 18** *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

Nonostante l'immobile si presenti composto da due unità immobiliari funzionalmente autonome si ritiene che la conformazione a C del corpo di fabbrica con entrambe le unità affacciate sul giardino centrale e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle stesse, rendano, nel caso d'alienazione o trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, più appetibili i beni se indivisi e pertanto il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone **lotto unico**.

**Quesito 19** *Dire 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:*

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti si può dire che:

- ✓ l'immobile sito nel Comune di Ronciglione in Via Capranica 41 piano terra contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 21 categoria A/2 classe 3 evidenziato nella risposta al Quesito 2 con il numero 5,
- ✓ l'immobile sito nel Comune di Ronciglione in Via Capranica 41 piano terra contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 370 sub 23 categoria A/2 classe 3 evidenziato nella risposta al Quesito 2 con il numero 4,

✓ l'immobile sito nel Comune di Ronciglione in Via Capranica 41 piano seminterrato contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 407 categoria C/2 classe 1 evidenziato nella risposta al Quesito 2 con il numero 6, sono pignorati nel loro intero in virtù del pignoramento immobiliare del 15 luglio 2016 n° 7591 del Registro Particolare e n° 10074 del Registro Generale a favore Società Unicredit S.p.A. con sede a Roma c.f. 00348170101 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della vendita la loro separazione in natura mediante divisione.

**Quesito 20** *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Al momento del sopralluogo le unità sono risultate abitate dal debitore esecutato che qui ha la residenza, come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato [All. Q].

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati non risulta stipulato alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di pignoramento [All. Y]

**Quesito 21** *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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 anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per la propria esigenza abitativa primaria.

**Quesito 22** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per la propria esigenza abitativa primaria.

**Quesito 23** *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

I beni oggetto della presente perizia attualmente non risultano essere gravati né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

**Quesito 24** *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di*

**regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:**

L'analisi estimativa per ricavare il Valore Attendibile dei beni è stata elaborata mediando i risultati ottenuti attraverso due diversi metodi:

- 1) metodo Sintetico-Comparativo che tiene conto dell'effettiva realtà delle richieste sul mercato di immobili con caratteristiche simili,
- 2) riferimento alle Banche Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo a loro volta mediati tra loro per ricavare il dato di riferimento fornito da una rilevazione indipendente di valori provenienti direttamente dal territorio.

Il sottoscritto, considerando sia la descrizione fatta degli immobili che la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne delle unità, ritiene di dover prendere come riferimento un valore prossimo al limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono le unità:

Foglio 23 particella 370 sub 21 (Quesito 2 numero 5):

Destinazione d'uso	sup. (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	273,00	1,00	273,00
Portico	28,00	0,25	7,00
Terrazzo	89,00	0,35	31,15
Magazzino (f.23 p.407)	7,00	0,15	1,05
Giardino	500,00	0,10	<u>50,00</u>
Sommano:			362,20

Foglio 23 particella 370 sub 23 (Quesito 2 numero 4):

Destinazione d'uso	sup. (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	136,00	1,00	<u>136,00</u>
Sommano:			136,00

Pertanto la Superficie Commerciale (Sct) delle unità da porre in vendita come lotto unico ammonta a  $362,20 + 136,00 = 498,20$  mq.

Dall'indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 900,00 e 1.200,00 €/mq; l'Agenzia del Territorio fornisce valori congruenti con quelli sopra riportati cioè compresi tra 900,00 e

1.300,00 €/mq; la Camera di Commercio fornisce valori compresi tra 1.200,00 e 1.300,00 €/mq.

Tenuto conto dell'uniformità di valutazione che risulta dalle fonti sopra citate, dell'ottimo stato di conservazione degli immobili, delle finiture e degli accessori pertinenziali esistenti come la piscina, si assegna all'immobile il Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) pari a: 1.100,00 €/mq.

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - Oa - Os$$

**Vu** 1.100,00 €/mq

**Sct** 498,20 mq

**$\beta$**  *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

**$\delta$**  *(coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile in un punto periferico comodo da raggiungere in macchina ma poco a piedi, si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

**$\lambda$**  *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate buone e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 1,00*

**y** *(coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

**$\Lambda$**  *(coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): tenendo conto la ristrutturazione completa della villa databile alle pratiche edilizie presentate dall'esecutato e quindi a circa 12 anni si ottiene il coefficiente moltiplicatore di 0,880*

**W** *(coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

**Oa** *oneri per la richiesta del Certificato di Agibilità/Abitabilità: si stima un valore pari a 4.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi*

**Os** *oneri per la sanatoria delle difformità urbanistiche e catastali calcolate nella risposta al Quesito 15 in 13.203,30 € IVA ed Oneri previdenziali compresi*

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (1.100,00 \times 498,20 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,880 \times 1,00) - 4.000,00 - 13.203,30 = 418.034,18 \text{ €}$$

Valore arrotondato di stima: **418.000,00 € (quattrocentodiciottomila/00 euro)**

**Quesito 25** *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

**Quesito 26** *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile non risulta locato ma è occupato dal debitore esecutato.

## **ALLEGATI:**

- A) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 370 sub. 20
- B) Visura storica catasto terreni fg. 23 p.lla 370
- C) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 358 sub. 2
- D) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 407
- E) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 358 sub. 3 coll. a p.lla 370 sub. 23
- F) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 370 sub. 21
- G) Visura storica catasto fabbricati fg. 23 p.lla 370 sub. 22
- H) Estratto di Mappa foglio 23
- I) Planimetria p.lla 370 sub. 21
- J) Planimetria p.lla 358 sub. 3 coll. A p.lla 370 sub. 23
- K) Planimetria p.lla 407
- L) Atto di provenienza
- M) Atto d'acquisto da ██████████ ed altri
- N) Atto di conferma dell'atto d'acquisto da ██████████ ed altri
- O) Atto d'acquisto da ██████████
- P) Elenco sintetico formalità
- Q) Certificato Stato di Famiglia e Residenza
- R) Certificato di Matrimonio
- S) Condono Pratica 729 Legge 47/85
- T) Condono Pratica 172 Legge 724/94
- U) Condono Pratica 173 Legge 724/94
- V) Comunicazione Manutenzione Interna
- W) Richiesta sanatoria piscina
- X) Rilievo attuale del bene
- Y) Dichiarazione Agenzia delle Entrate sull'inesistenza di contratti d'affitto
- Z) Documentazione fotografica

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive venticinque pagine e ventisei allegati.

Viterbo, 9 maggio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Umberto Camilli architetto