

## TRIBUNALE DI VITERBO

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n°226/15

PROMOSSA DA : 

CONTRO: 

C.T.U. : Dott. Cavalieri Pier Carlo

CUSTODE: Avv. Alfonsina Lamoratta

## PREMESSO

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'Esecuzione Immobiliare n°226/xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Cavalieri Pier Carlo residente in Capranica (VT), Via M.L.KING n°4, Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione stessa, gli ha affidato i seguenti compiti e/o quesiti (ex art. 569 C.P.C.).

### COMPITI

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo 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.
2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. Consulti, i registri dello stato civile 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 (ne caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);



8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, 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;
10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento,
12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle U.I. non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non sian necessari titoli abilitativi;
13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico Comunale;
14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente e dica se l'illecito sia stato sanato
15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero all'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



16. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
18. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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;
19. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. Ove il bene sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



- risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 Anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
  26. 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;
  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;
  28. Invi a mezzo di servizi postali con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
  29. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato, (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
  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.



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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
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 di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
33. Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
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 di sanatoria,
  - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni)
  - f) copia atto di provenienza
  - g) quadro sinottico triplice copia
  - h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 01/03/2016, i debitori interessati sono stati invitati dal custode a recarsi presso i beni pignorati, ubicati nel comune di Ronciglione Via Capranica, per consentire l'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto Cavaliere Pier Carlo, quale C.T.U. nominato nella procedura di cui in oggetto si recava sul posto con il custode e in presenza della parte debitrice, si accedeva ai beni, potendo così il sottoscritto rilevare la sagoma di ingombro del fabbricato e la distribuzione interna. Venivano altresì scattate una serie di fotografie dalle quali poter desumere, oltre che la consistenza dell'immobile, anche il loro stato di manutenzione, conservazione, il livello di dotazioni impiantistiche e le finiture. (cfr 1 verbale).



Quindi dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, il sottoscritto è in grado di riferire quanto di seguito:

#### RISPOSTA AL QUESITO N°1

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione ipocatastale depositata in Cancelleria in data 05.12.2013:

#### RISPOSTA AL QUESITO N°2

Il sottoscritto tecnico ha effettuato visure storiche aggiornate presso l'ufficio del Catasto (cfr 2) constatando la correttezza dei dati indicati nell'atto di Pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso, nel certificato notarile e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

#### RISPOSTA AI QUESITI N°3 e 4

Sui beni in questione, come desumibile dalle ispezioni in atti, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità:

IMMOBILE IN RONCIGLIONE Fg 24 p.la 523 sub 25

Proprietaria xxxxxxxxxxxxxxxxx, Titolare della piena proprietà.

L'immobile di cui sopra deriva dal terreno in Ronciglione distinto al catasto terreni al foglio 24 con i mappali 492 e 493 (su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte).

STATO DELLE FORMALITA' AL 07/10/2016

#### TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo all'articolo Reg. art. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED] 2015, a favore:



xxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà Titolo: Atto del Tribunale di Viterbo del [REDACTED]/2015 Rep. [REDACTED]

Grava: la piena proprietà

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo all'articolo Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED]/1998, a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -Titolare della proprietà Titolo: Atto del Tribunale di Viterbo del - [REDACTED]1998 Rep. [REDACTED]

Grava: la piena proprietà

PROCEDURA DICHIARATA ESTINTA IL 13/06/2000

- Domanda giudiziale - accertamento diritto di proprietà trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo all'articolo Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED]1996, a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà Titolo: Atto del Tribunale di Viterbo del [REDACTED]/1996

Grava: la piena proprietà

DOMANDA RESPINTA DALLA SENTENZA N. [REDACTED]/98 DEL TRIBUNALE DI VITERBO

ISCRIZIONI:

- Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/2009, per la somma di Euro 54.342,30 a garanzia di Euro 27.171,15 a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà Titolo: Atto amministrativo [REDACTED] del [REDACTED]/2009 Rep. [REDACTED]/[REDACTED]

Grava: la piena proprietà

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED]/2008, per la somma di Euro 250.000,00 a garanzia di Euro 125.000,00 - durata anni 25 a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà Titolo: Contratto di mutuo del Notaio [REDACTED] del [REDACTED]/2008 Rep. [REDACTED]

Grava: la piena proprietà





- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]/2003, per la somma di Euro 74000,00 a garanzia di Euro 37.000,00 - durata anni 10 a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio [redacted] del [redacted] 2003 Rep. [redacted]  
Grava: la piena proprietà
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted] 2000, per la somma di lire 60.000.000 a garanzia di lire 30.000.000 - durata anni 8 a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà  
Titolo: Contratto di mutuo fondiario del [redacted] del [redacted]/[redacted]/2000 Rep. [redacted]  
Grava: la piena proprietà
- ipoteca giudiziale\_iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]/[redacted]/1998, per la somma di lire 15.000.000 a garanzia di lire 9.739.080 a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare della piena proprietà  
Titolo: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Viterbo del [redacted]/[redacted]/1998 Rep. [redacted]  
Grava: la piena proprietà
- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]/[redacted]/1998, per la somma di lire 700.000,00 a garanzia di lire 350.000.000 durata anni 20 ( in rinnovazione della formalità art. 63 del 02/02/1978) a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede a Roma, nonchè tra l'altro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Titolare: Contratto di mutuo condizionato del [redacted] del [redacted]/[redacted]/1978 Rep. [redacted] Grava la piena proprietà del terreno in Ronciglione distinto al foglio 24 con i mappali 492 e 493 (su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte).

#### TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO



Alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata, la piena proprietà di quanto in oggetto pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted] del [redacted]/[redacted]/1992 Rep. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [redacted] Reg. Gen. [redacted] del [redacted]/[redacted]/1992, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà.

#### SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

##### IMMOBILE IN RONCIGLIONE VIA CAPRANICA

Situazione dall'impianto meccanografico

Foglio 24 Particella 523 sub. 25 Categoria A/2 classe 2 vani 6 rendita 1.404 Lire, Via Capranica piano 3 int. 11

Intestati:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Situazione dal 01/01/1992

Foglio 24 Particella 523 sub. 25 Categoria A/2 classe 2 vani 6 rendita 1.290.000 Lire, Via Capranica piano 3 int. 11- Variazione dell' 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dal 03/07/1992

Foglio 24 Particella 523 sub. 25 Categoria A/2 classe 2 vani 6 rendita 1.290.000 Lire, 666.23 Euro, Via Capranica piano 3 int. 11

Intestati:

xx Proprietà per 1/1.

Instrumento (Atto Pubblico) del [redacted]/[redacted]/1992 Voltura N.10033.1/1992 in atti dal 07/02/2001 (protocollo n.25077) Repertorio n. [redacted] rogante Not. [redacted] Sede Viterbo Registrazione U.R. sede Viterbo n. [redacted] del [redacted]/[redacted]/1992, Compravendita.

Situazione dal 09/11/2015

Foglio 24 Particella 523 sub. 25 Categoria A/2 classe 2 vani 6 Sup. Catastale 110 mq totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita 666.23 Euro, Via Capranica piano 3 int. 11- Variazione dell' 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.



L'immobile di cui sopra deriva dal terreno in Ronciglione distinto al foglio 24 con i mappali 492 e 493 (su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte).

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Al fine di identificare i beni sono state acquisite le mappe censuarie (cfr 3)

RISPOSTA AL QUESITO N°6

E' stato acquisito atto di matrimonio con annotazioni marginali (cfr 4), lo stato civile della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere: Già coniugata (divorziata).

RISPOSTA AL QUESITO N°7

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### IMMOBILE IN RONCIGLIONE VIA CAPRANICA 3A

La proprietà consiste in un appartamento al piano terzo esposto a Nord-Ovest adibito a civile abitazione, ubicato in nella palazzina A di 4 piani fuori terra con quattro appartamenti per piano più un piano mansardato, sito in zona residenziale nel Comune di Ronciglione.

Si accede al palazzo mediante una strada interna direttamente da Via Capranica, attraverso un portone in alluminio e vetro si raggiunge l'atrio, le scale e l'ascensore. L'unità immobiliare è di mq. 95.00 circa di superficie netta e 107.60 circa di superficie commerciale ed è composta da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, due camere e un terrazzo di mq 13.5 circa; gli infissi esterni sono in legno con doppie finestre in alluminio, Il portoncino di accesso in legno tamburato così come le porte interne che risultano però danneggiate e in cattivo stato di manutenzione, pavimenti e rivestimenti in monocottura in ottimo stato. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, il bene è dotato di luce e acqua riscaldamento autonomo e impianto TV. L'appartamento ha 67.19 millesimi in tabella A (millesimi di proprietà); 70.37 millesimi in tabella B (scala); 72.32 millesimi in tabella C (ascensore) 58.82 millesimi tabella D (spese Enel pozzo); 148.78 millesimi in tabella E (spese Enel scala).

##### CONFINI PALAZZINA



Viabilità comunale sul lato Ovest, Part. 524 lato Est, Part.1769 lato Nord e Patr.530 lato Sud.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso, così come riportato nel verbale allegato, i dati identificativi l'unità immobiliare in esame, riportati nel pignoramento, risultano coincidenti con lo stato attuale del bene, consentendone l'univoca individuazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

Da quanto constatato risulta esserci corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, per l'immobile in Ronciglione Via Capranica non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi infatti risulta ampliata la cucina con conseguente chiusura della finestra del bagno (vedi parte evidenziata in planimetria)

RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'identificativo catastale dei beni pignorati non include nessuna porzione aliena, comuni o comunque non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

L'immobile non risulta derivare da un'unica e maggiore consistenza originaria.

RISPOSTA AL QUESITO N°12

Date le irregolarità urbanistiche e rendendosi necessaria l'acquisizione di titoli abilitativi non è stato eseguito alcun aggiornamento catastale ma nel dettaglio costi allegato e in seguito alla perizia sono stati calcolati i costi di regolarizzazione.

RISPOSTA AL QUESITO N°13

La proprietà consiste in un immobile con destinazione abitativa e ricade in Zona B2, completamento del Piano regolatore Generale del comune di Ronciglione (cfr 5)

RISPOSTA AL QUESITO N° 14



Da accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico di competenza e per informazioni e documentazioni ricevute dal tecnico comunale, si riporta quanto di seguito:

L'Unità Immobiliare risulta essere edificata in forza delle seguenti autorizzazioni Permesso a costruire N.534/4 del 1973, Premesso a costruire per variante N. 98/a del 1977, Permesso a costruire per variante N. 122 del 1978 e risulta conforme solo in parte alle autorizzazioni rilasciate e in particolare non risulta conforme per i tramezzi della cucina, del bagno, di una camera, della diversa posizione delle porte interne e della chiusura di un balcone che comporta ampliamento planimetrico e la chiusura della finestra del bagno, il tutto come meglio evidenziato in giallo nella planimetria catastale. Le opere interne difformi, quali i tramezzi della cucina, del bagno, della camera, della diversa posizione delle porte interne, sono sanabili presentando domanda di sanatoria al comune e per quanto riguarda la finestra del bagno e il piccolo ampliamento della cucina sono opere non sanabili, si deve ripristinare lo *status quo ante*, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la regolarizzazione delle opere non sanabili sono stati calcolati i relativi costi e specificati nel dettaglio costi allegato e detratti dal valore quesiti 24-25.

E' stata presentata in comune richiesta di abitabilità ma non c'è traccia di un suo rilascio.

#### RISPOSTA AI QUESITI N° 15-16

Non risultano presentate istanze di condono, ne risultano censi, livelli o usi civici.

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Le spese condominiali annue per il 2016 ammontano e Euro 574,95 non risultano morosità, non sono state deliberate spese per manutenzioni straordinarie. Il condominio risulta amministrato da una società terza.

#### RISPOSTA AI QUESITI N° 18-19



## STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buone le condizioni strutturali e di manutenzione dell'unità immobiliare così come l'intera palazzina.

## VALUTAZIONE

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, relative alle verifiche dimensionali, allo stato di manutenzione, alla conformità nella consistenza e nella destinazione d'uso, al godimento reale del bene, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, età, qualità, stato, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva,

### UNITA' IMMOBILIARE IN RONCIGLIONE VIA CAPRANICA

ubicazione: Zona residenziale.

Tipologia: Abitazione

Superficie Commerciale: mq 107.60

Valore/mq: 950,00 Euro

Coefficiente Stato di Uso e Manutenzione: 0.8

Coefficiente stato di possesso: 1

Coefficiente Vincoli e oneri giuridici: 1

Spese condominiali insolute: 0.00 Euro

Valore dell'immobile:  $107.60 \times 0.8 \times 950,00$  Euro = 81.776,00

Oneri da detrarre per regolarizzazione urbanistica Euro 4500.00 (vedi dettaglio costi allegato)

**VALORE TOTALE ARROTONDATO IMMOBILE EURO 77000.00 (settantasettemila/00)**

RISPOSTA AL QUESITO N° 26

Da accertamenti espletati presso l'ufficio del registro di Viterbo non risultano contratti di affitto registrati ne cessioni di fabbricati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 33

Si è predisposto in allegato, separato quadro sinottico, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.



Consistendo il beni pignorato, in una unica unità immobiliare e non essendo pignorato pro quota, non risulta conveniente né necessario, provvedere al suo ulteriore frazionamento; pertanto lo stesso potrà essere posto in vendita in unico lotto.

Da quanto si evince dall'ispezione ipotecaria agli atti, i beni risultano pignorati per l'intero.

#### RISPOSTA AI QUESITI N° 20-21 e 22

L'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze abitative proprie.

Da accertamenti espletati presso l'ufficio del registro di Viterbo non risultano contratti di affitto registrati né cessioni di fabbricati.

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 23

Non risultano essere presenti vincoli

#### RISPOSTA AI QUESITI N° 24-25

##### CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, nel determinare il valore venale al comune commercio, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, ha tenuto conto, della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche che sono stati recente oggetto di scambio e di cui sono noti i prezzi di vendita, dei prezzi di riferimento indicati dalla Camera di Commercio di Viterbo nell'ultimo semestre riferiti a beni con caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona, i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, indagini di mercato con consultazione delle seguenti agenzie immobiliari: Ronciglione [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]

L'unità di misura adottata è stata il mq e la superficie commerciale, cioè quella al lordo dei muri perimetrali e tramezzi. I controlli dimensionali poi, oltre alle verifiche sullo stato di conservazione effettuate nel corso del sopralluogo, non hanno riguardato solo la "quantificazione" del bene, ma hanno considerato anche elementi attinenti la "qualità" e la "tipologia strutturale".



RISPOSTA AL QUESITO N° 32-34

Allegati:

1. verbale di accesso.
2. visure catastali terreni e fabbricati
3. visure ipotecarie
4. estratto di mappa
5. certificato di matrimonio con annotazioni
6. copia estratto PRG.
7. scheda planimetrica
8. Documentazione fotografica,
9. elaborati di progetto e dati relativi alla destinazione Urbanistica,
10. quadro sinottico,
11. copia atto di provenienza,
12. sentenza [REDACTED]
13. Scheda condominio Via Capranica,
14. Dettaglio costi regolarizzazione urbanistica.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto,

Capranica 31 ottobre 2016

il C.T.U.

Dott. Cavalieri Pier Carlo

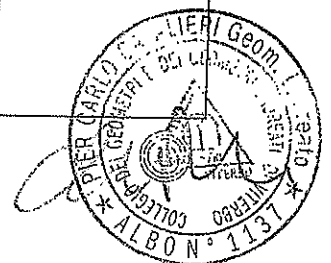




## DETTAGLIO COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1. Presentazione pratica in sanatoria al Comune di Ronciglione  
oneri più compenso a professionista ( per opere sanabili ) € 1.700,00
2. Regularizzazione accatastamento oneri più compenso a prof. € 600,00
3. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI DI RIPRISTINO PER OPERE NON SANABILI:

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
A 3.02.29	<b>Smontaggio di infissi in profilato di ferro</b> o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi	mq	6.00	16.01	€ 96.06
A 3.02.17.b	<b>Rimozione di rubinetterie</b> , saracinesche, apparecchi di intercettazione vari, comprese opere murarie: per gruppo di rubinetti sino al diametro 3/4"	Cad.	1	13.94	€ 13.94
A 3.01.9.c.	<b>Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi</b> , compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: laterizi forati dello spessore tra 110 e 160 mm	mq	6	7.75	€ 46,50
A 17.03.1.	<b>Serramenti a taglio termico</b> eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f). Completi di: vetrocamera Ug <1,9 W/mqK (per tutti gli altri tipi fare nuovo prezzo) - controtelaio metallico (esclusa la posa dello stesso); - guarnizioni in EPDM o neoprene; - accessori come descritto nelle singole				



	tipologie; prestazioni: permeabilità all'aria classe A3 (norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe 9A (Norma UNI EN 12210), trasmittanza termica $2 < U_k < W/mqK$ ; $R_w > 40dB$				
A 17.03.1.a.	<i>Serramento ad un battente. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.</i>	mq	1.00	496,48	€ 496,48
A 17.03.1.d	<i>Serramento porta finestra a due battenti. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.</i>	mq	3.80	387,76	€ 1.473,49
A 15.01.3.b.	<b>Copertine con gocciolatoio in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm</b> con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature: travertino	mq	1	80,57	€ 80,57
A 3.03.2.a.	<b>Trasporto a spalla d'uomo o</b> insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L., su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli: valutazione a volume	mc	1	43,90	€ 43,90
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 2250,94</b>

**TOTALE ARROTONDATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 4500.00**



## TRIBUNALE DI VITERBO

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n°226/15

PROMOSSA DA : 

CONTRO: 

C.T.U. : Dott. Cavaliere Pier Carlo

CUSTODE: Avv. Alfonsina Lamoratta



## PREMESSO

- che nel corso dell'udienza del 09/11/2017 il giudice ha richiesto di integrare la relazione di CTU con l'acquisizione della sentenza di separazione della Sig. [REDACTED] con passaggio in giudicato, e la correzione materiale sul quadro sinottico.
- che nell'udienza del 03/05/2018 il giudice ha richiesto il completamento della relazione integrativa e l'aggiornamento del quadro sinottico alle irregolarità riscontrate previa verifica della continuità catastale rispetto alla titolarità degli immobili e agli errori ivi riscontrati.
- che il custode con PEC del 24/04/2018, depositata con le risposte del CTU nell'udienza del 03/05/2018, chiedeva chiarimenti in merito alla relazione di ctu

Il sottoscritto CTU allega la sentenza di cui sopra e relativamente alla risposta al quesito 3-4 della CTU precisa che la data di passaggio in giudicato della sentenza di separazione n. [REDACTED] del 1977 è il 13/01/1979, prima dell'acquisto dell'immobile da parte della [REDACTED] avvenuto il giorno 03/07/1992 e pertanto separata legalmente.

Per quanto riguarda l'ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, all'articolo Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/1998, per la somma di lire 700.000.00 a garanzia di lire 350.000.000 durata anni 20 ( in rinnovazione della formalità art. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED]/1978) a favore: [REDACTED], si fa notare come il [REDACTED]/[REDACTED]/2018 siano decorsi i venti anni e l'ipoteca non sia stata rinnovata.

Che relativamente ai punti 3-4 della perizia, essendo l'immobile pignorato un appartamento non può essere censito al catasto terreni, pertanto l'immobile al foglio 24 particella 523 sub 25 è censita al catasto Urbano. La particella del catasto terreni 523 e l'attuale 493 derivano dalla soppressione della particella 492 e dalla variazione della 493 le particelle del catasto terreni non sono interessate dal' pignoramento. L'atto di acquisto risulta essere ultraventennale.

Per il punto 9 si conferma che risulta esserci corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale ma non vi è corrispondenza tra la situazione di fatto e la planimetria catastale.

Per il quesito 14

Da accertamenti espletati presso l'ufficio tecnico di competenza e per informazioni e documentazioni ricevute dal tecnico comunale, si riporta quanto di seguito:

l'Unità Immobiliare risulta essere edificata in forza delle seguenti autorizzazioni Permesso a costruire N.534/4 del 1973, Premesso a costruire per variante N. 98/a del 1977, Permesso a costruire per variante N. 122 del 1978 e risulta conforme solo in parte alle autorizzazioni rilasciate e in particolare non risulta conforme per i tramezzi della cucina, del bagno, di una camera, della diversa posizione delle porte interne e della chiusura di un balcone che comporta ampliamento planimetrico e la chiusura della finestra del bagno, il tutto come meglio evidenziato in giallo nella planimetria catastale. Le opere interne difformi, quali i tramezzi della cucina, del bagno, della camera, della diversa posizione delle porte interne, sono sanabili presentando domanda di sanatoria al comune e per quanto riguarda la finestra del bagno e il piccolo ampliamento della cucina sono opere non sanabili, si deve ripristinare lo status quo ante, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la regolarizzazione delle opere non sanabili sono stati calcolati i relativi costi e specificati nel dettaglio costi allegato e detratti dal valore quesiti 24-25..



Per il **quesito 24-25** si specifica che non è compreso il costo per ottenere certificato di abitabilità ed è molto difficile quantificarlo visto che oggi non si potrebbe richiedere perché gli impianti non sono più a norma.

Per quanto riguarda la verifica della continuità catastale rispetto alla titolarità degli immobili e agli errori ivi riscontrati il sottoscritto CTU si è recato presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Viterbo e a seguito di accesso agli atti ha constatato che le irregolarità derivavano dalla mancata registrazione della voltura, il CTU ha così fatto istanza di aggiornamento della ditta catastale.

Si allega quadro sinottico con la correzione dell'errore materiale.

il C.T.U.

Dott. Cavalieri Pier Carlo

