

# TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.251/2016

ORIGINALE PER PUBBLICA CONSULTAZIONE

PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A.,

CONTRO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 05/11/2020

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
COME DA RICHIESTA DEL G.E. IN DATA 06/06/2019

VITERBO, 02/03/2020

GEOMETRA MATTEO RICCIONI



GEOMETRA MATTEO RICCIONI  
C.F. RCCMTT86D0IM0820  
P.IVA 01997330566

VIA MONTI CIMINI N°40/A -01100-VITERBO  
CELL.327/7091655  
EMAIL GEOMATTEORICCIONI@LIBERO.IT



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2016

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Matteo Riccioni, iscritto al n. 1425 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, con studio tecnico in Via Monti Cimini 40/A - 01100 Viterbo, in data 05/10/2016 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti (integrazione) all'udienza del 05/11/2020;

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, locali via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e



- dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 possano 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
  - 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
  - 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i



costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate 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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in 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 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 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 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. 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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;
- 28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 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. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 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 ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 34) *alleggi 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 + iscrizioni)*
  - f. *copia atto di provenienza*
  - g. *quadro sinottico triplice copia*
  - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*



### Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa, riscontrando che le trascrizioni ed iscrizioni coprono il ventennio. Inoltre si elencano di seguito (Quesito n°3) i gravami che risultano dalla documentazione prodotta e che insistono sul bene oggetto di pignoramento.

### Quesito n°2:

Effettuando la visione delle visure catastali aggiornate è stato verificato che i dati catastali corrispondono a quelli riportati sul pignoramento.

In seguito vengono indicati i dati degli immobili pignorati:

- Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo e Seminterrato, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà [REDACTED] ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7;

### Quesito n°3

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era dei coniugi [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], titolare dell'intera piena proprietà quale bene personale, per atto del notaio luigi Orzi di Viterbo del 13 Giugno 1996 rep. 57256, trascritto a Viterbo il 26 Giugno 1996 al n. 7844 di formalità. Per atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 30 Aprile 2003 rep. 410511/26377, trascritto a Viterbo il 6 Maggio 2003 al n. 6204 di formalità, i nominati coniugi [REDACTED] vendevano quanto in oggetto ai coniugi [REDACTED], sopra generalizzati, in regime di comunione legale dei beni.

### Quesito n°4

A Carico del sig. [REDACTED]

- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 7.5.2003 al n. 1048 di formalità, per complessivi euro 210.000,00 a favore della Unicredit Banca S.p.A. con sede a Bologna, codice fiscale 12931320159, nel domicilio ipotecario eletto presso la sede della propria filiale di Viterbo e contro i nominati [REDACTED] a garanzia di un mutuo di euro



- 105.000,00 e durata di anni 20 concesso con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 30 Aprile 2003 rep. 410512.
- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 6.9.2005 al n. 2661 di formalità, per complessivi euro 290.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma, codice fiscale 03978161005, nel domicilio ipotecario eletto a Roma, viale Umberto Tupini n. 180 e contro [REDACTED] sopra generalizzati, a garanzia di un mutuo di euro 145.000,00 e durata di anni 30 concesso con atto del nominato notaio L. D'Alessandro del 5 Settembre 2005 rep. 452631/31355.
  - Pignoramento trascritto a Viterbo in data 15.9.2016 al n. 9416 di formalità, a favore di Capital Mortgage S.r.l. con sede a Verona, codice fiscale 09218891001, e contro i nominati [REDACTED], in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 1390 del 30 Luglio 2016.
  - Pignoramento trascritto a Viterbo in data 12.12.2018 al n. 12896 di formalità, a favore di Capital Mortgage S.r.l. con sede a Verona, codice fiscale 09218891001, e contro i nominati [REDACTED] in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 1911 del 23 Luglio 2018.

### Quesito n°5

La mappa censuaria aggiornata (Estratto Catastale Wegis) è stata acquisita ed è presente nella documentazione catastale allegata.

### Quesito n°6

Consultando l'ufficio di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT) non è stato possibile reperire l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali poiché con ogni probabilità l'esecutato ha stretto vincolo matrimoniale nel proprio paese di origine; tuttavia, consultando l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo e richiedendo copia dello stato di famiglia degli esecutati, è stato possibile riscontrare che tali sono coniugati tra loro.

### Quesito n°7:

Il sottoscritto C.T.U. in data 07/03/2017 si è recato insieme alla Dott.ssa Avv. Federica Iannaccone (Custode) nel Comune di Viterbo (VT), in via Santa Maria della Grotticella n°7, per effettuare l'accesso dopo l'invio della raccomandata del Custode agli esecutati [REDACTED]



██████████ All'appuntamento fissato per le ore 9:00 (come da verbale) erano presenti entrambi gli esecutati e quindi si è proceduto alla visione della proprietà immobiliare. L'immobile oggetto di pignoramento, come anticipato dalle Visure Catastali e dall'estratto di Mappa Catastale WEGIS effettuate prima dell'accesso, risulta unità immobiliare urbana contigua, poste all'interno di una palazzina condominiale. L'atto di pignoramento, quindi, risulta completo.

Tale immobile risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo e Seminterrato, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà dei ██████████ ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7;

La proprietà è accessibile tramite vialetto condominiale, aggettante su via Santa Maria della Grotticella. L'immobile realizzato in muratura mista ospita diverse abitazioni ai piani superiori, magazzini/cantine al piano seminterrato e possiede un'area esterna dedicata al verde. Il tutto è illustrato nelle planimetrie allegate ed è suddiviso come di seguito descritto:

### Proprietà ██████████

#### Piano Seminterrato

- Magazzino di ***mq Totali 9,00***

#### Piano Terzo

- Soggiorno/A.Cottura di mq 20,10;
- Bagno di mq 5,45;
- Ingresso/Disimpegno di mq 10,10;
- Cameretta di mq 10,70;
- Cameretta di mq 10,90;
- Camera di mq 17,05;

***Totale Abitazione Piano Terzo mq. 74,30***

- Balcone per mq 5,40;
- Balcone per mq 9,60;

***Totale Balconi Abitazione Piano Terzo mq. 15,00***

██████████



\_\_\_\_\_namente si presenta in un mediocre stato di manutenzione, con piccoli distaccamenti di tinteggiatura ed intonaco, sulla struttura di tipo misto, composta in muratura, travi e pilastri in cemento armato, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

All'abitazione si accede tramite scala condominiale che conduce ad un pianerottolo comune.

Internamente, per ciò che riguarda la proprietà esecutata il bene risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione, con intonaci, tinteggiature ed impianti vari in discreto stato.

La porta di accesso risulta blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato; Per quanto riguarda gli infissi, tali risultano essere in allumi\_\_\_\_\_. I pavimenti presenti in tutti i vani che compongono l'abitazione sono del tipo "monocottura" 40x40 di colore rosato sfumato, mentre nel bagno sono presenti maiolicati e pavimentazioni di colore bianco e rosso.

### **Quesito n°8:**

Si accerta la conformità di quanto descritto con i dati riportati sul pignoramento, come descritto nei quesiti precedenti.

### **Quesito n°**

Si accerta la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria e la mappa catastale.

### **Quesito n°10:**

Come riportato nei quesiti precedenti, l'immobile pignorato (appartamento e magazzino) è incluso in un fabbricato condominiale e non include porzioni aliene.

### **Quesito n°11:**

L'immobile pur essendo in un fabbricato condominiale non risulta frazionato da altre unità o porzioni di unità immobiliari originarie.

### **Quesito n°12:**

Nel garage non risultano necessari aggiornamenti catastali, mentre nell'appartamento sono presenti alcune difformità di distribuzione interna per cui la variazione catastale potrà essere eseguito solo a seguito di presentazione di una CILA a Sanatoria presso il Comune di Viterbo.



**Quesito n°13:**

L'appartamento catastalmente viene indicato come Categoria A/2, ovvero "Abitazione di tipo civile", nella quale risulta incluso il piccolo magazzino al piano seminterrato.

**Quesito n°14:**

L'intero fabbricato condominiale è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967, quindi privo di concessione edilizia.

L'appartamento presenta alcune difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni; infatti nel vano soggiorno risulta essere stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura, inoltre la cucina risulta essere stata spostata nel vano soggiorno, dal locale in cui era riportata nella scheda catastale. Per finire sono stati traslati alcuni tramezzi ubicati nell'area "Ingresso".

Per regolarizzare tali modifiche occorre presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Viterbo, in cui, oltre la parcella del tecnico redattore (€ 1.500,00 oltre spese catastali € 100,00, IVA e cassa) dovrà essere pagata una multa di € 1.000,00 da pagare all'Amministrazione stessa previa il pagamento di un bollettino che andrà presentato contemporaneamente alla protocollazione della pratica in sanatoria.

Tale Immobile, inoltre, non risulta provvisto di Abitabilità, né Agibilità, quindi per richiedere tale risulta necessaria una manutenzione straordinaria dell'appartamento e la revisione degli impianti (Elettrico e Idrico).

**Quesito n°15:**

Non sono presenti istanze di condono edilizio.

**Quesito n°16:**

Nelle unità immobiliari pignorate non risultano livelli od usi civici.

**Quesito n°17:**

La proprietà immobiliare risulta soggetta a spese condominiali, le quali ad oggi non è stato possibile reperire.

**Quesito n°18:**

I beni oggetto della presente vista la loro naturale consistenza, non sono vendibili separatamente.



**Quesito n°19:**

L'immobile in oggetto è stato pignorato al [REDACTED] quali risultano proprietari dell'immobile sopra citato per la piena proprietà, divisa a quote di 1/2 per ciascuno.

L'appartamento inoltre risulta non frazionabile poiché non presenta le caratteristiche tecniche per l'ipotetica suddivisione in più unità.

**Quesito n°20:**

Alla data del sopralluogo effettuato insieme al Custode, Dott. Federica Iannaccone, il bene distinto al N.C.E.U del Comune di Viterbo (VT) al Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà dei [REDACTED] ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7, risultava occupato dagli stessi, nonché dal loro figlio [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED]

Stesso discorso per il locale al piano seminterrato e sopra riportato.

**Quesito n°21:**

L'appartamento ed il magazzino, nelle condizioni attuali, non possono essere locati poiché costituiscono dimora abituale degli esecutati e della loro famiglia.

**Quesito n°22:**

I beni non sono occupati da ex coniuge dei debitori esecutati.

**Quesito n°23:**

Nulla da segnalare

**Quesito n°24:**

**VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:**

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unità immobiliare, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene.

Per l'appartamento si è calcolato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 1.500,00 (Euro MILLECINQUECENTO/00) per metro quadrato convenzionale Commerciale, tenendo conto dell'immobile nel suo insieme e per la sua destinazione.



Mentre per ciò che riguarda il Magazzino si è calcolato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 700,00 (Euro SETTECENTO/00)

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità sopraindicate, nella loro interezza secondo il sottoscritto C.T.U. si può attribuire pari a:

Valore Appartamento = 74,00 mq. x €/mq 1.500,00/mq = € 111.000,00

Valore Magazzino = 9,00 mq. x €/mq 700,00/mq = € 6.300,00

VALORE TOTALE DEL BENE EURO 117.300,00

diconsì:

(Euro CENTOUNDICIMILA/00)

Da cui verranno detratti € 2.500,00 da versare tra Comune e Catasto per sanare la diversa distribuzione interna

VALORE TOTALE DEL BENE EURO € 117.300,00 - € 2.500,00= € 114.800,00

€ 115.000,00

diconsì:

(Euro CENTOQUINDICIDICIMILA/00)

VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO:

**€ 115.000,00**

Viterbo, 2 Marzo 2020

Il C.T.U.  
Geometra Matteo Riccioni



## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2016

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Matteo Riccioni, iscritto al n. 1425 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, con studio tecnico in Via Monti Cimini 40/A - 01100 Viterbo, in data 05/10/2016 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 11/01/2018;

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



- 7) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, locali via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- 13) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*



- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40. comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate 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 (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 e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in 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 e.e. 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



- 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 l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*
- 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 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*



- 26) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. 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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;
- 28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 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. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 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 ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 34) *alleggi 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 + iscrizioni)*
  - f. *copia atto di provenienza*
  - g. *quadro sinottico triplice copia*
  - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*



### Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa, riscontrando che le trascrizioni ed iscrizioni coprono il ventennio. Inoltre si elencano di seguito (Quesito n°3) i gravami che risultano dalla documentazione prodotta e che insistono sul bene oggetto di pignoramento.

### Quesito n°2:

Effettuando la visione delle visure catastali aggiornate è stato verificato che i dati catastali corrispondono a quelli riportati sul pignoramento.

In seguito vengono indicati i dati degli immobili pignorati:

- Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo e Seminterrato, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7;

### Quesito n°3

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era dei coniugi XXXXXXXXXXXX, nata a Viterbo il 23 Luglio 1967 e XXXXXXXXXXXX, nato a Viterbo il 13 Novembre 1970, in regime di comunione legale dei beni, per acquisto da XXXXXXXXXXXX, nata a Viterbo il 25 Aprile 1963, titolare dell'intera piena proprietà quale bene personale, per atto del notaio luigi Orzi di Viterbo del 13 Giugno 1996 rep. 57256, trascritto a Viterbo il 26 Giugno 1996 al n. 7844 di formalità. Per atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 30 Aprile 2003 rep. 410511/26377, trascritto a Viterbo il 6 Maggio 2003 al n. 6204 di formalità, i nominati coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX vendevano quanto in oggetto ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, in regime di comunione legale dei beni.

### Quesito n°4

A Carico del sig. XXXXXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXX:

- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 7.5.2003 al n. 1048 di formalità, per complessivi euro 210.000,00 a favore della Unicredit Banca S.p.A. con sede a Bologna, codice fiscale 12931320159, nel domicilio ipotecario eletto presso la sede della propria filiale di Viterbo e contro i nominati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, a garanzia di un mutuo di euro



105.000,00 e durata di anni 20 concesso con atto del notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 30 Aprile 2003 rep. 410512.

- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 6.9.2005 al n. 2661 di formalità, per complessivi euro 290.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma, codice fiscale 03978161005, nel domicilio ipotecario eletto a Roma, viale Umberto Tupini n. 180 e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, a garanzia di un mutuo di euro 145.000,00 e durata di anni 30 concesso con atto del nominato notaio L. D'Alessandro del 5 Settembre 2005 rep. 452631/31355.
- Pignoramento trascritto a Viterbo in data 15.9.2016 al n. 9416 di formalità, a favore di Capital Mortgage S.r.l. con sede a Verona, codice fiscale 09218891001, e contro i nominati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 1390 del 30 Luglio 2016.

#### **Quesito n°5**

La mappa censuaria aggiornata (Estratto Catastale Wegis) è stata acquisita ed è presente nella documentazione catastale allegata.

#### **Quesito n°6**

Consultando l'ufficio di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT) non è stato possibile reperire l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali poiché con ogni probabilità l'esecutato ha stretto vincolo matrimoniale nel proprio paese di origine; tuttavia, consultando l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo e richiedendo copia dello stato di famiglia degli esecutati, è stato possibile riscontrare che tali sono coniugati tra loro.

#### **Quesito n°7:**

Il sottoscritto C.T.U. in data 07/03/2017 si è recato insieme alla Dott.ssa Avv. Federica Iannaccone (Custode) nel Comune di Viterbo (VT), in via Santa Maria della Grotticella n°7, per effettuare l'accesso dopo l'invio della raccomandata del Custode agli esecutati Sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. All'appuntamento fissato per le ore 9:00 (come da verbale) erano presenti entrambi gli esecutati e quindi si è proceduto alla visione della proprietà immobiliare. L'immobile oggetto di pignoramento, come anticipato dalle Visure Catastali e dall'estratto di Mappa Catastale



WEGIS effettuate prima dell'accesso, risulta unità immobiliare urbana contigua, poste all'interno di una palazzina condominiale. L'atto di pignoramento, quindi, risulta completo.

Tale immobile risulta distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo e Seminterrato, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7;

La proprietà è accessibile tramite vialetto condominiale, aggettante su via Santa Maria della Grotticella. L'immobile realizzato in muratura mista ospita diverse abitazioni ai piani superiori, magazzini/cantine al piano seminterrato e possiede un'area esterna dedicata al verde. Il tutto è illustrato nelle planimetrie allegate ed è suddiviso come di seguito descritto:

### Proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

#### Piano Seminterrato

- Magazzino di **mq Totali 9,00**

#### Piano Terzo

- Soggiorno/A.Cottura di mq 20,10;
- Bagno di mq 5,45;
- Ingresso/Disimpegno di mq 10,10;
- Cameretta di mq 10,70;
- Cameretta di mq 10,90;
- Camera di mq 17,05;

**TotaleAbitazione Piano Terzo mq. 74,30**

- Balcone per mq 5,40;
- Balcone per mq 9,60;

**Totale Balconi Abitazione Piano Terzo mq. 15,00**

L'immobile esternamente si presenta in un mediocre stato di manutenzione, con piccoli distaccamenti di tinteggiatura ed intonaco, sulla struttura di tipo misto, composta in muratura, travi e pilastri in cemento armato, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.



All'abitazione si accede tramite scala condominiale che conduce ad un pianerottolo comune.

Internamente, per ciò che riguarda la proprietà esecutata il bene risulta abitato e si presenta in buono stato di conservazione, con intonaci, tinteggiature ed impianti vari in discreto stato.

La porta di accesso risulta blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato; Per quanto riguarda gli infissi, tali risultano essere in alluminio e di discreta fattura, con doppio vetro. I pavimenti presenti in tutti i vani che compongono l'abitazione sono del tipo "monocottura" 40x40 di colore rosato sfumato, mentre nel bagno sono presenti maiolicati e pavimentazioni di colore bianco e rosso.

**Quesito n°8:**

Si accerta la conformità di quanto descritto con i dati riportati sul pignoramento, come descritto nei quesiti precedenti.

**Quesito n°9:**

Si accerta la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria e la mappa catastale.

**Quesito n°10:**

Come riportato nei quesiti precedenti, l'immobile pignorato (appartamento e magazzino) è incluso in un fabbricato condominiale e non include porzioni aliene.

**Quesito n°11:**

L'immobile pur essendo in un fabbricato condominiale non risulta frazionato da altre unità o porzioni di unità immobiliari originarie.

**Quesito n°12:**

Nel garage non risultano necessari aggiornamenti catastali, mentre nell'appartamento sono presenti alcune difformità di distribuzione interna per cui la variazione catastale potrà essere eseguito solo a seguito di presentazione di una CILA a Sanatoria presso il Comune di Viterbo.

**Quesito n°13:**

L'appartamento catastalmente viene indicato come Categoria A/2, ovvero "Abitazione di tipo civile", nella quale risulta incluso il piccolo magazzino al piano seminterrato.



**Quesito n°14:**

L'intero fabbricato condominiale è stato realizzato antecedentemente l'anno 1967, quindi privo di concessione edilizia.

L'appartamento presenta alcune difformità inerenti la distribuzione degli spazi interni; infatti nel vano soggiorno risulta essere stato realizzato un piccolo ripostiglio in muratura, inoltre la cucina risulta essere stata spostata nel vano soggiorno, dal locale in cui era riportata nella scheda catastale. Per finire sono stati traslati alcuni tramezzi ubicati nell'area "Ingresso".

Per regolarizzare tali modifiche occorre presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Viterbo, in cui, oltre la parcella del tecnico redattore (€ 1.500,00 oltre spese catastali € 100,00, IVA e cassa) dovrà essere pagata una multa di € 1.000,00 da pagare all'Amministrazione stessa previa il pagamento di un bollettino che andrà presentato contemporaneamente alla protocollazione della pratica in sanatoria.

Tale Immobile, inoltre, non risulta provvisto di Abitabilità, né Agibilità, quindi per richiedere tale risulta necessaria una manutenzione straordinaria dell'appartamento e la revisione degli impianti (Elettrico e Idrico).

**Quesito n°15:**

Non sono presenti istanze di condono edilizio.

**Quesito n°16:**

Nelle unità immobiliari pignorate non risultano livelli od usi civici.

**Quesito n°17:**

La proprietà immobiliare risulta soggetta a spese condominiali, le quali ad oggi non è stato possibile reperire.

**Quesito n°18:**

I beni oggetto della presente vista la loro naturale consistenza, non sono vendibili separatamente.

**Quesito n°19:**

L'immobile in oggetto è stato pignorato al Sig. XXXXXXXXXXXX ed alla sig.ra XXXXXXXXXXXX, quali risultano proprietari dell'immobile sopra citato per la piena proprietà, divisa a quote di ½ per ciascuno.



L'appartamento inoltre risulta non frazionabile poiché non presenta le caratteristiche tecniche per l'ipotetica suddivisione in più unità.

**Quesito n°20:**

Alla data del sopralluogo effettuato insieme al Custode, Dott. Federica Iannaccone, il bene distinto al N.C.E.U del Comune di Viterbo (VT) al Foglio n°175, Particella n°176, Subalterno n°7, Piano Terzo, Categoria A/2, Rendita €610,71 di Proprietà dei Sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed ubicato in Viterbo (VT), via Santa Maria della Grotticella n°7, risultava occupato dagli stessi, nonché dal loro figlio Sig. XXXXXXXXXXXX e dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX (madre del sig. XXXXXXXXXXXX).

Stesso discorso per il locale al piano seminterrato e sopra riportato.

**Quesito n°21:**

L'appartamento ed il magazzino, nelle condizioni attuali, non possono essere locati poiché costituiscono dimora abituale degli esecutati e della loro famiglia.

**Quesito n°22:**

I beni non sono occupati da ex coniuge dei debitori esecutati.

**Quesito n°23:**

Nulla da segnalare

**Quesito n°24:**

**VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:**

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unità immobiliare, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene.

Per l'appartamento si è calcolato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 1.500,00 (Euro MILLECINQUECENTO/00) per metro quadrato convenzionale Commerciale, tenendo conto dell'immobile nel suo insieme e per la sua destinazione.

Mentre per ciò che riguarda il Magazzino si è calcolato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 700,00 (Euro SETTECENTO/00)

Pertanto il più probabile valore di mercato delle unità sopraindicate, nella loro interezza secondo il sottoscritto C.T.U. si può attribuire pari a:



Valore Appartamento =  $74,00 \text{ mq.} \times \text{€}/\text{mq} 1.500,00/\text{mq} = \text{€} 111.000,00$

Valore Magazzino =  $9,00 \text{ mq.} \times \text{€}/\text{mq} 700,00/\text{mq} = \text{€} 6.300,00$

VALORE TOTALE DEL BENE EURO 117.300,00

diconsì:

(Euro CENTOUNDICIMILA/00)

Da cui verranno detratti € 2.500,00 da versare tra Comune e Catasto per sanare la diversa  
distribuzione interna

VALORE TOTALE DEL BENE EURO € 117.300,00 - € 2.500,00 = € 114.800,00

€ 115.000,00

diconsì:

(Euro CENTOQUINDICIDICIMILA/00)

VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO:

**€ 115.000,00**

Viterbo, 10 Settembre 2018

Il C.T.U.  
Geometra Matteo Riccioni

