

T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Antonino Geraci

Custode Avv. Chiara Cavalloro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2018 R.G.

AD ISTANZA DELLA UNICREDIT SpA

(Avv. Alessandro Caravello)

CONTRO

██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 10.01.2019

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 9/2018 R.G. ad istanza della Unicredit SpA, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Caravello, con studio in Viterbo – Viale G. Marconi n. 34, nei confronti del Signor ██████████ ██████████ residente in Sutri (VT) Via Ciro Nispi Landi n. 33;
- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento del 16.04.2018, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 03.05.2018, gli affidava il seguente incarico:
 - *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, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*
- *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; 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 e 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 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 trascritto 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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- **27)** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- **28)** *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*
- **29)** *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec,*



nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;

- **30)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- **31)** intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- **32)** predisponga. al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- **33)** allegghi 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);
- **34)** provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di



trasferimento;

- **35) allegati 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 di 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 in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- che in data 08.06.2018, unitamente al dott.^{ssa} Chiara Cavalloro - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso l'immobile colpito dalla presente procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Sutri (VT) in Via Ciro Nispi Landi n. 33 (catastale Via di Ronciglione) e riconducibile per la quota di 1/1 indiviso al debitore esecutato e più precisamente costituito da una abitazione di tipo civile censita al C.F. al foglio 10 particella 643 sub 1;
in tale occasione la parte esecutata non era presente e contattata telefonicamente dava la propria disponibilità per il giorno successivo e si redigeva comunque il relativo verbale di mancata riunione (*all. 1*);
- che in data 09.06.2018 alle ore 11:30, sempre unitamente al dott.^{ssa} Chiara Cavalloro - custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso l'immobile colpito dalla procedura;
in tale sopralluogo procedeva a prendere visione dei luoghi di causa, accertando lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 6*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico (*all. 5*); le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Sutri (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, presso notai in esercizio e presso l'Archivio Notarile di Viterbo, nonché presso l'amministratore del condominio pro-tempore, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo



scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 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;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita da certificato notarile redatto dal dott. Carlo Pennazzi Catalani notaio in Velletri, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate [\(all. 3\)](#), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nella nota di trascrizione che nel correlato dispositivo relativo alla esecuzione immobiliare n. 9/2018 RG promossa dalla Unicredit SpA, corrispondono a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo sia alla data di trascrizione dello stesso pignoramento che alla data odierna, quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Risposta al quesito 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, Notai in esercizio e l’Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché alla verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue:

- **in data 20/12/1978**, l’immobile oggi oggetto di stima, fu acquistato dai Signori ██████ nata a Roma il ██████ e ██████ ██████ nato a Sutri il ██████, con atto del Notaio Baroni rep. 25650 dall’allora Società costruttrice Immobiliare Ronciglione SIR Srl (*all. 3.b*);
- **in data 24/12/1980**, con denuncia di successione della Signora ██████, apertasi in ██████ vol. 622 n. 64, l’immobile diveniva in piena proprietà 1/1 del Signor ██████;
- **in data 02/10/1994**, con atto di donazione a rogito del Notaio Fausto Ventriglia rep. 38466, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 20.10.1994 al rep. part. n. 10093, il Signor ██████ donava pro-indiviso, riservandosi l’usufrutto, oltre ad altri beni anche l’immobile oggetto di stima ai signori ██████ nato a Sutri il ██████ e ██████ nata a Ronciglione il ██████ (*all. 7*);
- **in data 25/12/1998**, con denuncia di successione del Signor ██████, apertasi in data ██████ vol 1084 n. 3, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 09.01.2003 al rep. part. n. 492 l’immobile diveniva in proprietà 1/6 ciascuno delle Sig.re ██████ nata Viterbo il ██████ nata a Ronciglione il ██████ e per 4/6 alla Signora ██████ nata a Ronciglione il ██████, il tutto gravato da usufrutto, 1/1, a favore del Signor ██████.

In merito a sopra indica denuncia di successione sia nel certificato Notarile in atti che dagli aggiornamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo (*all. 4*), si evidenzia che l’accettazione tacita di eredità si è verificata in dipendenza dell’atto di mutuo a rogito notaio Lulli Maria Graziella con sede in Roma del 21.09.2006 rep. 116721 come riportato nella formalità trascritta



presso la Conservatoria dei RR II di VT in data 27.09.06 reg. part. 13087 *(all. 4)*.

- **in data 08/08/2000**, con atto di riunione di usufrutto avvenuto dopo il decesso del Signor [REDACTED], l'immobile in questione diviene in piena proprietà per 1/6 ciascuno in capo alle Signore [REDACTED] e per 4/6 alla Signora [REDACTED] *(all. 3.b)*;
- **in data 26/04/2005**, con atto di divisione a rogito del Notaio Dominici rep. 69068/18169, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 12.05.2005 al rep. part. n. 5715, alla sig.ra [REDACTED] già titolare dei diritti di 1/6 vengono assegnati i restanti diritti di 2/6 da [REDACTED] Pertanto l'immobile oggi oggetto di stima diveniva dopo tale atto in proprietà per la quota di 1/2 della Signora [REDACTED] nata a Ronciglione [REDACTED] e l'altra quota di 1/2 della Signora [REDACTED] nata a Ronciglio il [REDACTED] *(all. 4)*;
- **in data 26/04/2005**, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dominici rep. 69069/18170, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 12.05.2005 al rep. part. n. 5719, la quota di 1/2 appartenente alla sig.ra [REDACTED] dell'immobile in questione veniva acquistata dalla sig.ra [REDACTED] nata a Ronciglione [REDACTED] la quale dopo tale atto diveniva piena proprietà 1/1 dell'appartamento in questione *(all. 4)*;
- **in data 05/10/2006**, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dominici rep. 73789/19553, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo in data 19.10.2006 al rep. part. n. 13991, [REDACTED] vendeva l'immobile al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] *(all. 8)*.

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento che al caso in specie è l'atto notaio Fausto Ventriglia del 02.10.1994 rep. 38466 che è stato acquisito in copia originale presso l'Archivio notarile ed allegato alla presente relazione *(all. 7)*.

Risposta al quesito 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);



Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 21.07.2018 (*all. 4*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima:

- **con nota del 19.10.2006 reg. part. 3175, rep. gen. 20159**, il debitore esecutato procedevano ad iscriversi ipoteca volontaria per la somma di €. 270.000,00 a favore del Banca per la Casa SpA a concessione garanzia mutuo per capitale di € 135.000,00, con atto a rogito notaio Dominici Giuseppe del 05.10.2006 rep. 73790/19554;
- **con nota del 16.01.2018 reg. part. 445, rep. gen. 551**, veniva trascritto il Verbale di Pignoramento Immobili con atto giudiziario del 27.12.2017 rep. 1782 da parte del Tribunale di Viterbo contro la esatta proprietà 1/1 in capo al debitore esecutato dell'appartamento sito in Sutri (VT) e distinto al CF nel foglio 10 part.IIIa 643 sub. 1, a favore della quota 1/1 alla Unicredit SpA con sede in Roma.

Risposta al quesito 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo accludendo la planimetria urbana in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all. 3.a, 3.b e 3.c*), con evidenziata l'esatta ubicazione dell'immobile colpito da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

Al caso appare opportuno evidenziare che l'appartamento in questione ancora oggi risulta nel certificato catastale in atti, ubicato in "Via di Ronciglione", mentre in realtà, è anagraficamente ubicato in via "Ciro Nispi Landi n. 33". Tale discordanza toponomastica si ritiene ininfluenza, salvo diversa disposizione del Giudice, la stessa potrà essere eventualmente aggiornata dal futuro acquirente previo opportuna pratica catastale Docfa di aggiornamento toponomastica, con un costo stimato in €. 300.



Risposta al quesito 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);

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sutri (VT), risulta che il debitore esecutato è residente in detto Comune e nel medesimo indirizzo dell'immobile oggetto di stima di via Ciro Nispi Landi n. 33 *(all.2.b)*.

Per quanto concerne invece il regime patrimoniale del debitore esecutato alla data di acquisto dell'immobile oggetto di esecuzione (05.10.2006), lo stesso risultava coniugato e il suo procuratore speciale, nella persona della [REDACTED] [REDACTED] dichiarava che era coniugato “*in separazione dei beni*”.

Dall'estratto di matrimonio con annotazione a margine rilasciato dal Comune di Sutri (VT) in data 08.05.2018, risulta invece che il Signor [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio in Lagos (Nigeria) il 24.08.1998 *(all.2.b)* con la [REDACTED] nata a Etinan (Nigeria) il [REDACTED] residente in Lagos (Nigeria) e nello stesso certificato si riscontra nessuna annotazione a margine, per cui il regime patrimoniale risultante da tale certificazione pubblica è quello della “*comunione dei beni*”.

Di conseguenza appare opportuno chiarire la situazione patrimoniale in capo al Signor [REDACTED], perché il matrimonio in questione è stato contratto all'estero (Nigeria) e le conseguenze che ne derivano dal punto di vista patrimoniale potrebbero essere diverse da quelle in vigore in Italia.

Inoltre si ritiene utile rappresentare, che dalle notizie assunte direttamente dall'Ufficio Anagrafe di Sutri, che ha ancora in corso i relativi accertamenti amministrativi, che il Signor [REDACTED] in data 12.09.2017, ha depositato presso la stessa anagrafe del Comune di Sutri (VT) una copia di un documento di provenienza nigeriana datato 02.06.2017 attestante lo scioglimento del matrimonio con la sopra citata [REDACTED].

Difatti alla data odierna e ai soli fini anagrafici, la Signora [REDACTED] risulta convivente e non moglie del Signor [REDACTED] *(all.2.b)*.

Risposta al quesito 7)

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando



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

L'appartamento oggetto di stima ricade al piano terra di un fabbricato condominiale, sito nel centro urbano del Comune di Sutri (VT) in via Ciro Nispi Landi n. 33 (catastale ex via di Ronciglione). Il fabbricato fa parte di un complesso edilizio più grande costituito da ulteriori n. 2 fabbricati, l'intero insediamento è destinato ad uso abitativo, ed è asservito da un'unica area condominiale comune, classificata con la particella 1022.

L'appartamento in questione è distinto al C.F. del detto Comune di Sutri al foglio 10 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 5 vani, superficie catastale mq 100, rendita €. 464,81, confinante per tre lati con distacchi condominiali, per un lato con l'androne e vano scala condominiale, salvo altri.

Il fabbricato contraddistinto con la particella 643, dove ricade al piano terra l'appartamento in questione, è stato realizzato dalla Soc. Immobiliare Ronciglione tra il 1968/76, si articola in un piano seminterrato, e quattro piani fuori terra, ha struttura portante in telaio in c.a. con tamponature in muratura e copertura a terrazzo, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione oggetto di stima, ha accesso direttamente dall'androne condominiale, si sviluppa per una superficie utile complessiva di mq. 81,52, ed è composta da un ingresso, un corridoio, due camere, uno studio, un bagno, una cucina con adiacente balcone della sup. di mq. 5,25, una sala con ulteriore balcone di mq. 7,80. L'appartamento ha un'altezza utile di m 2,90.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico, quello idrico fognario e quello di riscaldamento autonomo costituito da elementi radianti in alluminio alimentati con caldaia a gas posta sul balcone della cucina.

Le finiture interne sono del tipo civile abitazione, con pavimenti in monocottura di varie forme e colori.

Il bagno, come riferisce il debitore esecutato, è stato ristrutturato nell'anno 2017, ha pavimento e pareti in maiolica di colore bianco, è completo di tutti gli



accessori e di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi interni sono quelli originari in legno tamburato in parte muniti di specchi a vetri, quelli esterni sono sempre in legno con vetri normali e dotati di tapparelle avvolgibili in p.v.c.

I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres cm 7,5x15 ed hanno parapetto in ringhiera in ferro verniciato.

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi sufficiente ed in linea con la relativa vetustà dello stesso immobile.

Si evidenzia la presenza di tracce di condensa presenti sulle pareti della cucina e in maniera più ridotta nel bagno e in alcune camere.

Come evidenziato in premessa l'appartamento ricade all'interno di un complesso edilizio condominiale denominato "Condominio via Ciro Nispi Landi n. 31, 33, 35" regolarmente costituito e attualmente amministrato dalla "il Duomo Immobiliare sas" nella persona del legale ██████████

██████████ A riguardo si segnala che le parti comuni sono meglio indicate e suddivise per quote millesimali nel regolamento di condominio redatto dal costruttore a rogito notaio Baroni del 05.10.1977 rep. 24591 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 25.10.1977 al reg. part. 7308 (all. 9). Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (all. 6) sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (all. 5).

Risposta al Quesito 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;

La descrizione attuale del bene e i dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla Unicredit SpA e relativi alla esecuzione immobiliare n. 9/2018 R.G., corrispondono a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia



del Territorio di Viterbo sia alla data di trascrizione degli stessi che alla data odierna.

Risposta al Quesito 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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi.

Al caso come già riportato appare opportuno evidenziare che l'appartamento in questione ancora oggi risulta nel certificato catastale in atti, ubicato in "Via di Ronciglione", mentre in realtà, è anagraficamente ubicato in via "Ciro Nispi Landi n. 33". Tale discordanza toponomastica si ritiene ininfluyente, difatti lo stesso notaio Dominici rogante l'atto di compravenda a favore del debitore esecutato provvide comunque a trasferire il bene benché l'indirizzo era diverso.

Risposta al Quesito 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che la medesima includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 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;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 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;

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ha una planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

Risposta al Quesito 13):

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

L'appartamento oggetto di pignoramento ricade nel centro urbano del Comune di Sutri (VT), al di fuori del Centro Storico, in zona di relativa recente edificazione e sin dalla sua origine costruttiva, aveva una destinazione abitativa.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri (VT) e dalla documentazione reperita, è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui è stato edificato il fabbricato dove ricade l'appartamento oggetto di stima e precisamente:

- il fabbricato è stato edificato con Nulla Osta n. 413 del 31.08.1968 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sutri (VT), i lavori ebbero inizio in data 31.08.1968 e furono ultimati in data 30.12.1976. Le opere in c.a. furono regolarmente collaudate e rilasciato Certificato di Rispondenza dalla Regione Lazio, risulta rilasciato Certificato di abitabilità in data 10.09.1977 prot.llo 1390 (*all. 10*);



Da un attento esame tra quanto autorizzato nei sopra detti atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto sul posto mediante il raffronto tra il progetto assentito (*all. 10*) e quanto attualmente esistente (*all. 4*), si rilevano le seguenti difformità:

- le aperture finestrate riportate in progetto in parte hanno una larghezza più grande rispetto a quelle esistenti.
- le altezze utili interne riscontrate in loco sono minori rispetto a quelle rilevabili in progetto;
- vi sono anche delle discordanze in alcune quote in pianta tra quanto realizzato e quanto in progetto, rientranti comunque nella percentuale del 2%.

Pertanto, dall'analisi delle normative della zona urbanistica specifica, emerge che le lievi difformità accertate sono sanabili.

Difatti la consistenza degli stessi abusi è da considerarsi come variazione non essenziale al progetto assentito originario.

Risposta al Quesito 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;

In riferimento all'appartamento in oggetto, presso il comune di Sutri (VT) non sono emerse domande di condono edilizio ne vi sono istanze di condono giacenti.

Per tutte le difformità sopra descritte e rappresentate nella risposta del precedente punto 14, è possibile procedere alla loro regolarizzazione.

L'eventuale acquirente potrà procedere previo la presentazione di una SCIA. e/o CILA e/o Permesso di Costruire in sanatoria al Comune di Sutri (VT), in virtù dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85 (aggiunto alla Legge del 13.3.1988 n. 68) e del capo 4° della medesima Legge, previo eventuale acquisizione di tutti i nullastata provinciali, regionali e nazionali.



Alla luce di quanto sopra riportato si possono stimare costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensive di accessori e spese tecniche per un importo complessivo valutato ad €. 2.500,00.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sul bene colpito da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte dei debitori eseguiti.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate risulta che l'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno del condominio regolarmente costituito denominato "Condominio via Ciro Nispi Landi n. 31, 33, 35". Lo stesso condominio è attualmente amministrato dalla "il Duomo Immobiliare sas" nella persona del legale rappresentante [REDACTED]

Lo stesso condominio fu istituito fin dall'origine dal costruttore dell'intero complesso edilizio con atto a rogito notaio Baroni del 05.10.1977 rep. 24591 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 25.10.1977 al reg. part. 7308 che in copia viene allegato alla presente relazione ([all. 9](#)).

Dagli accertamenti effettuati presso lo stesso amministratore pro tempore, risulta che il debitore, alla data del 28.05.2018 non ha saldato la sua quota relativa all'importo annuo delle spese fisse di gestione, pari ad €. 577,33 per l'anno 2017/2018 oltre le spese legali di recupero stragiudiziale per €. 150, per un totale di €. 727,33 ([all. 2.d](#)).

Risposta al Quesito 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita l'immobile in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo appartamento.

Risposta al Quesito 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 e 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;

L'immobile oggetto di stima è colpito esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo al debitore esecutato, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 di un appartamento sito nel Comune di Sutri (VT) al piano terra di via Ciro Nispi Landi n. 33, (catastale Via di Ronciglione), distinto al C.F. al foglio 10, particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 1[^], consistenza 5 vani, superficie catastale mq 100, rendita €. 464,81;

L'abitazione oggetto di stima, ha accesso direttamente dall'androne condominiale, si sviluppa per una superficie utile complessiva di mq. 81,52, ed è composta da un ingresso, un corridoio, due camere, uno studio, un bagno, una cucina con adiacente balcone della sup. di mq. 5,25, una sala con ulteriore balcone di mq. 7,80. L'appartamento ha un'altezza utile di m 2,90.

Il tutto è confinante per tre lati con distacchi condominiali e un lato con androne e vano scala, salvo altri.

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo, l'appartamento è abitato dal nucleo familiare riconducibile al debitore esecutato, e dai signori indicati nel verbale di sopralluogo e indicati anche nel certificato rilasciato dall'anagrafe del Comune di Sutri (*all. 2.b*).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (*all. 2.a*), gli immobili colpiti da pignoramento non risultano essere interessati da contratti di locazione registrati.

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo del 09.06.2018, l'appartamento oggetto di esecuzione è in possesso e utilizzato dal debitore esecutato, in particolare è abitato dal suo nucleo familiare e dai signori indicati nel verbale di sopralluogo e riportati nel relativo certificato anagrafico rilasciato dall'anagrafe del Comune di Sutri (*all. ti 1 e 2.b*), pertanto non viene calcolato il relativo valore locativo dell'immobile.

Risposta al Quesito 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);



Alla data di sopralluogo l'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato con provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Risposta al Quesito 23):

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Risultano insolute le spese di gestione condominiale relative all'anno 2017/2018 per un importo di €. 577,33 oltre spese di procedura stragiudiziale per €. 150 (*all. 2.d*) .

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (*all.ti 7, 8 e 9*) .

Risposta al Quesito 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;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 12*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di



Commercio della Provincia di Viterbo, all’Agenzia delle Entrate OMI, alle quotazioni sul Libero Mercato, ed ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato (*all. 12*) e come di seguito riassunto nell’apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

| LOTTO 1 - STIMA MEDIA PONDERATA | | | | |
|--|------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| LOTTO 1 | STIMA CCIAA | STIMA OMI | STIMA MERCATO | VALORE MEDIO |
| TOTALE | € 56.660,37 | € 105.123,10 | € 72.119,26 | € 77.967,58 |

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la redazione e l’inoltro ed il ritiro delle eventuali pratiche edilizie in sanatoria i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente per il Lotto in questione in €. 2.500,00 oltre le spese di aggiornamento catastale €. 300,00. Di conseguenza il valore dell’immobile da porre in vendita è il seguente:

| | |
|--|--------------------|
| Stima Lotto 1 | € 77.967,58 |
| A detrarre costi sanatoria difformità edilizie, oneri e spese tecniche € <u>2.800,00</u> | |
| Valore Lotto 1 da porre in vendita | € 75.167,58 |

(diconsi euro settantacinquemilacentosessantasette/58)

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione all’interno del centro urbano del Comune di



Sutri (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti nonché l'incidenza della relativa area condominiale asservita comune all'intero complesso.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie.

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune di Sutri ultimi pubblicati e riferiti al secondo semestre del 2017 (*all. 11*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Sutri (VT) e ultime pubblicate per il secondo semestre del 2017 (*all. 11*)

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale inerente il compendio immobiliare espropriato (*all. 12*).

Risposta al Quesito 26):

indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

A giudizio dello scrivente l'appartamento in questione, pur non presentando particolari caratteristiche intrinseche che lo rendono appetibile sul mercato, lo stesso bene proprio in considerazione del comune di ricadenza, posto nelle immediate vicinanze della capitale, e della sua specifica ubicazione pressoché centrale rispetto allo stesso comune di Sutri, oltre alla comoda ubicazione al piano terra, potrebbe avere una discreta appetibilità commerciale.



Risposta al Quesito 27):

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

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto il sottoscritto riferisce in questa sua relazione di stima, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Canino li, 30.07.2018

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbale d'accesso e comunicazione con le Parti;
- 2) corrispondenza con:
 - a- ufficio del Registro di Viterbo;
 - b- ufficio anagrafe del Comune di Sutri;
 - c- ufficio anagrafe del Comune di Sutri estratto di matrimonio con annotazione a margine;
 - d- ufficio Amministratore Condominio di via Ciro Nispi Landi 31,33 e 35;
- 3) documentazione Agenzia delle Entrate:
 - a. estratto di mappa catastale
 - b. visure catastali storiche aggiornate
 - c. planimetria urbana in atti;
- 4) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II.di Viterbo
- 5) planimetria dello stato di fatto accertato;
- 6) rilievo fotografico;
- 7) atto notaio Ventriglia del 02.10.1994 rep. 34466;



- 8) atto notaio Dominici del 05.10.2006 rep. 73790;
- 9) regolamento di condominio atto Baroni del 05.10.1977 rep. 24591;
- 10) Nulla Osta n. 413 del 31.08.1968, stralcio progetto e Certificato di abitabilità del 10.09.1977 prot.llo 1390;
- 11) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 12) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, media ponderata.

