

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 258/2014 promossa da:

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

(avv. P. Schimperna c/o avv. V. Marzetti)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 6 ottobre 2016
del giudice dell'esecuzione Dott.ssa C. Serafini

C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via Pieve di Cadore 51 – tel e fax 0761.332042

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 258/2014, promossa dalla soc. Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (avv. P. Schimperna c/o avv. V. Marzetti) contro la sig.ra [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 18 giugno 2015 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via Pieve di Cadore 51, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ in data 7 luglio 2015 è intervenuta la stessa soc. Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

- ✓ In data 25 settembre 2015 il sottoscritto ed il Custode Dott. Mauro Baraldi hanno effettuato l'accesso all'immobile agevolati dalla presenza del sig. [REDACTED], coniuge della debitrice esecutata; in quella sede il sottoscritto ha potuto quindi compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale [Allegato A].
- ✓ Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Carlo Pennazzi Catalani e depositato in Cancelleria in data 2 febbraio 2015 attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento, verbale Repertorio n° 1190 dell'11 settembre 2014 Trascritto il 22 ottobre 2014 al n° 12822 del Registro Generale e n° 10317 del Registro Particolare, è stato emesso nei confronti di ██████████, nata a Roma il 18 novembre ██████████ c.f. ██████████ per i diritti del 100% della proprietà dell'immobile sito nel Comune di Castel Sant'Elia (VT) in Via Giuseppe Verdi 20 contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 87 sub 3.

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

Estremi cat.	Castel Sant'Elia – Catasto fabbricati – Foglio 10 Particella 87 sub 3
Indirizzo	Via G. Verdi 20 – 01030 Castel Sant'Elia (VT)
Categoria	A/4 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Piano 2 – Rendita 155,45 €
Confini	Via Verdi – scale condominiali – s.a.
Visura catastale storica allegata [Allegato B]	
Planimetria catastale allegata [Allegato C]	
Estratto di mappa del foglio catastale numero 10 allegato [Allegato D]	

In sede di ispezione catastale è emersa la presenza di un'anomalia: dalla visura storica della particella 87 del foglio 10 eseguita al Catasto Fabbricati [Allegato B] si ricava che questa particella è correlata alla particella 173 dei mappali terreni, infatti nel relativo estratto di mappa [Allegato D] è questa particella 173 che correttamente identifica il bene mentre la particella 87 non è presente in mappa; dalla visura storica della particella 87 del foglio 10 eseguita al Catasto Terreni [Allegato E] si ricava che questa è stata soppressa per variazione di identificativo in seguito all'allineamento delle mappe e da questa soppressione è derivata la particella 848, in realtà la 848 è una grotta con una diversa localizzazione come si può vedere dalla graficizzazione nel relativo estratto di mappa [Allegato F]; questa incongruenza potrebbe essere sorta proprio durante l'allineamento delle mappe.

Per la risoluzione di questo problema il sottoscritto ha presentato in data 9 settembre 2015 una istanza di nuovo allineamento tra il Catasto Terreni e quello Urbano [Allegato G], istanza però rimasta in sospeso perché per la sua definizione dovrebbero essere coinvolti tutti i proprietari dei subalterni che costituiscono la particella 87.

Tenendo conto di quanto sopra, della visura e dell'estratto di mappa, si può accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, piano, interno, dati

catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento che pertanto risulta correttamente identificato.

Quesito 3 *Consultare i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ed indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA’:

- ✓ La debitrice esecutata ha acquistato l’unità in oggetto (Castel Sant’Elia foglio 10 particella 87 sub 3) dalla signora [REDACTED] nata a Castel Sant’Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di usufrutto e dal signor [REDACTED] nato a Castel Sant’Elia il 3 ottobre [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà con atto pubblico del 27 febbraio 2008 del Notaio Furio Giardino Repertorio n° 99082/16903 (Allegato H) trascritto il 29 febbraio 2008 al n° 8391 del Registro Particolare e n° 10241 del Registro Generale.
- ✓ Al signor [REDACTED] nato a Castel Sant’Elia il 3 ottobre [REDACTED] C.F. [REDACTED] il bene è pervenuto in seguito alla donazione dello stesso da parte della signora [REDACTED] nata a Castel Sant’Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto pubblico del 12 giugno 1996 del Notaio Fausto Ventriglia Repertorio 40800 trascritto il 10 luglio 1996 al n° 8391 del Registro Particolare e n° 10241 del Registro Generale, con questo atto la donatrice si è riservata il diritto di usufrutto.
- ✓ Alla signora [REDACTED] nata a Castel Sant’Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] il bene è pervenuto in seguito alla donazione dello stesso con atto pubblico del 14 febbraio 1976 del Notaio Luigi De Santis Repertorio 3934 trascritto il 3 marzo 1976 al n° 1603 del Registro Particolare.

STORICO PARTICELLE CATASTALI:

Agli atti dell'Agencia del Territorio non si ravvisano frazionamenti da cui possono essere ricavati precedenti identificativi pertanto se ne ricava che la stessa è sempre stata identificata al foglio 10 particella 87 sub 3 del Comune di Castel Sant'Elia.

La particella risulta correlata al mappale terreni foglio 10 particella 173.

Si allega la Visura catastale storica (Allegato B).

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

Elenco sintetico formalità [Allegato I]

Castel Sant'Elia – foglio 10 particella 87 sub 3 (Catasto Fabbricati):

1. TRASCRIZIONE del 10 luglio 1996 n° 8391 del Registro Particolare e n° 10241 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Fausto Ventriglia Repertorio n° 40800 del 12 giugno 1996 – Atto tra vivi – Donazione (anche se nell'Elenco sintetico delle formalità è riportato erroneamente Compravendita).
2. TRASCRIZIONE del 18 dicembre 2006 n° 16579 del Registro Particolare e n° 24015 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio n° 21587 del 11 dicembre 2006 – Atto tra vivi – Costituzione Fondo Patrimoniale (costituito dai signori ██████████ e ██████████ per far fronte dei bisogni della famiglia ma con l'espressa possibilità contemplata nell'atto di alienare, ipotecare, dare in pegno o comunque vincolare gli immobili inseriti solo con il consenso di entrambi i componenti).
3. TRASCRIZIONE del 29 febbraio 2008 n° 2329 del Registro Particolare e n° 3311 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Furio Giardino Repertorio 99082/16903 del 27 febbraio 2008 – Atto tra vivi – Compravendita.
4. ISCRIZIONE del 29 febbraio 2008 n° 635 del Registro Particolare e n° 3312 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Furio Giardino Repertorio 99083/16904 del 27 febbraio 2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
5. TRASCRIZIONE del 22 ottobre 2014 n° 10317 del Registro Particolare e n° 12822 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1190 del 11 settembre 2014 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare.

Elenco sintetico formalità [Allegato J]

Castel Sant'Elia – foglio 10 particella 173 (Catasto Terreni):

Per il periodo informatizzato che inizia con il 1 aprile 1987 non sono stati rilevate iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 10 [Allegato D]: in seguito all'anomalia descritta nella risposta al precedente Quesito 3 il bene è qui indicato con la particella 173 (numero del mappale terreni correlato) ma ciò nonostante la posizione dell'immobile oggetto della presente E.I. è correttamente identificata.

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

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto è risultata abitata dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare composto dal marito [REDACTED] e dalla figlia della coppia [REDACTED] che qui hanno la residenza, come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato [Allegato K].

I signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Castel Sant'Elia in data 18 aprile 1993; con atto del 19 febbraio 2008 a rogito del Notaio Furio Giardino gli sposi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni, come riportato nell'Atto di Matrimonio allegato [Allegato L].

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

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Castel Sant'Elia in Via Giuseppe Verdi 20, scala unica, piano secondo.

La via è subito fuori il nucleo storico del comune; il piccolo palazzo dove si trova l'appartamento è una costruzione di tipo popolare di tre livelli fuori terra senza piani interrati, al piano terreno si trova il portone con l'atrio condominiale di ingresso ed una unità residenziale con accesso indipendente, al piano primo un appartamento non interessato dalla presente esecuzione immobiliare, al secondo piano l'unità in oggetto.

Si procede a descrivere il bene in dettaglio allegando alla relazione la documentazione fotografica [Allegato M] contenente n° 16 immagini sia dell'esterno dell'immobile [foto 1 - 3] che dell'interno dei locali [foto 4 - 16].

Su Via Verdi si trova il portone condominiale di accesso alla palazzina, attraverso una ripida scala con gradini in pietra si accede al secondo piano dove si trova la porta di ingresso all'unico appartamento che è quello di proprietà della signora [REDACTED]; in realtà nella planimetria catastale datata 1975 presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio [Allegato C], unica planimetria trovata che descrive la consistenza dell'immobile, alla fine delle scale si trova un piccolo pianerottolo con due porte: quella laterale conduce ad un locale autonomo parte integrante dell'appartamento, quella frontale agli altri locali dell'appartamento tra loro collegati. Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha notato che è stata montata una porta in ferro e vetro proprio al termine della rampa di scale che chiude e rende ad uso esclusivo dell'appartamento questo pianerottolo che diventa così il disimpegno di distribuzione interno [Foto 4].

Il primo locale che si trova entrando è proprio quello sulla sinistra dove è stata realizzata la cucina-pranzo [Foto 5 e 6], un ambiente di circa 14,00 mq con porta-finestra che conduce al terrazzo. Dal disimpegno si passa alla camera matrimoniale di 14,60 mq [Foto 7 e 8], da questa alla camera doppia di 15,10 mq [Foto 9 e 10] ed a seguire al bagno di 4,70 mq [Foto 11] con porta-finestra che conduce al terrazzo; questo spazio esterno ha una larghezza di circa 1,80 metri e lunghezza di 6,30 metri [Foto 12 e 13] con affaccio su Via Verdi; nella planimetria catastale un tratto dell'attuale terrazzo sembra chiuso da un ripostiglio esterno che al momento del

sopralluogo però non è più presente, l'unico elemento percepibile è che in questo tratto il terrazzo è sopraelevato di due gradini rispetto al resto dello spazio esterno.

L'appartamento ha pavimenti in gres ceramico, pareti interne tinteggiate, il bagno ha le pareti rivestite in gres fino ad un'altezza di 1,80 metri, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro singolo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna a gas metano per la produzione anche dell'acqua calda sanitaria.

L'appartamento si presenta in un cattivo stato di conservazione soprattutto per i diffusi fenomeni di muffa e condensa presenti in particolar modo nel bagno [Foto 14] e nelle due camere da letto [Foto 15 e 16].

Quesito 8 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma non 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:*

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'immobile risulta pertanto correttamente identificato.

Il problema evidenziato nella risposta al Quesito 3 è tutto catastale e non influisce sull'identificazione dell'immobile pignorato.

Quesito 9 *Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in*

esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:

Come riportato nell'Atto di provenienza [Allegato H], l'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967 e dopo tale data non sono state presentate pratiche edilizie come dichiarato nell'atto di compravendita e riscontrato da una ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia.

Non esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

La situazione attuale dell'appartamento è quella riscontrata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato N]. Qui sono riportate le due difformità riscontrate già descritte nella risposta al Quesito 7: la chiusura del pianerottolo di sbarco al secondo piano e la demolizione del locale ripostiglio esterno presente sul terrazzo.

Oltre ciò il sottoscritto non ha riscontrato sconfinamenti verso proprietà estranee al pignoramento.

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

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

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

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

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

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

In sede di sopralluogo sono emerse due difformità descritte nella risposta al precedente Quesito 7 per la regolarizzazione catastale delle quali sono necessarie pratiche urbanistiche e paesaggistiche a sanatoria.

Oltre ciò si riporta quanto già descritto nella risposta al Quesito 2 circa la necessità di procedere con un nuovo allineamento delle mappe presenti al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni per il quale però dovrebbero essere coinvolti tutti i proprietari dei subalterni che costituiscono la particella 87.

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

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

L'edificio si trova in Zona A2 – Centro Storico – del Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Sant'Elia: la destinazione è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o se sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, comma 6 della Legge 47/1985, specificando i costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi:*

Come riportato nell'Atto di provenienza [Allegato H], l'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967 e dopo tale data non sono state presentate pratiche edilizie come riscontrato da una ricerca effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia.

Non esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

La situazione attuale dell'appartamento è quella riscontrata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato N].

Qui sono riportate le due difformità riscontrate già descritte nella risposta al Quesito 7: la chiusura del pianerottolo di sbarco al secondo piano e la scomparsa del locale ripostiglio presente sul terrazzino.

La chiusura del pianerottolo condominiale è una difformità interna per la regolarizzazione della quale è necessaria una pratica edilizia a sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune: essendo però il pianerottolo di proprietà condominiale il Comune si riserva la possibilità di rilasciare o meno il titolo edilizio.

L'eliminazione del locale esterno è una modifica prospettica che ha implicazioni sia urbanistiche che paesaggistiche: l'area dove si trova l'immobile è infatti vincolata ai sensi dell'articolo 136 lettera c (Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) e dell'articolo 134 comma 1 lettera c (Insediamenti urbani storici) del D.Lgs 42/04 e pertanto, prima della regolarizzazione urbanistica, va richiesta la compatibilità paesaggistica a sanatoria attraverso una pratica da inoltrare al competente ufficio della Regione Lazio.

Per quanto detto sopra il sottoscritto non può certificare la sanabilità o meno degli interventi.

Per la valutazione economica delle spese necessarie alla regolarizzazione od all'eliminazione degli abusi si deve considerare che:

- ✓ stante l'impossibilità di sapere a priori il buon esito delle pratiche a sanatoria, le pratiche urbanistiche e paesaggistiche dovranno comunque essere redatte e presentate agli organi competenti,
- ✓ il costo della sanzione prevista dalle norme è pari al costo necessario al ripristino dei luoghi,

pertanto il calcolo di seguito riportato può essere considerato attendibile per giungere, in un modo o nell'altro, all'eliminazione degli abusi:

Pianerottolo: trattasi di opera interna e pertanto la sanzione prevista dall'articolo 19 della L.R. Lazio 15/2008 per la sua regolarizzazione è quella minima di 2.500,00 €.

Le spese tecniche per la pratica urbanistica ed il conseguente aggiornamento della planimetria catastale può essere stimato in 2.000,00 € onnicomprensive.

Locale esterno: trattasi di modifica prospettica ma senza aumento di volume e pertanto, anche in questo caso, la sanzione prevista dall'articolo 19 della L.R. Lazio 15/2008 per la sua regolarizzazione è quella minima di 2.500,00 €. Le spese tecniche per la pratica paesaggistica, per quella urbanistica e per il conseguente aggiornamento della planimetria catastale può essere stimato in 3.500,00 € onnicomprensive.

Questi importi verranno riportati nella successiva risposta al Quesito 21 per la riduzione del valore del bene.

Quesito 15 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone lotto unico.

Quesito 16 *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:*

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti, si è accertato che la proprietà del bene oggetto delle esecuzioni va attribuita a XXXXXXXXXX

██████████, nata a Roma il 18 novembre ██████ c.f. ██████████ per i diritti del 100% della proprietà.

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 17 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto è risultata abitata dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare che qui ha la residenza, come da Certificato di Residenza e Stato di Famiglia allegato [Allegato K].

Quesito 18 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 17, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare per la propria esigenza abitativa primaria.

Quesito 19 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta*

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà):

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 17, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare per la propria esigenza abitativa primaria.

Quesito 20 ***Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:***

Il bene oggetto della presente perizia si trova in area vincolata ai sensi dell'articolo 136 lettera c (Beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) e dell'articolo 134 comma 1 lettera c (Insediamenti urbani storici) del D.Lgs 42/04; l'edificio però non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 21 ***Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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, 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:

Dall'analisi dei parametri analizzati si ritiene che l'immobile oggetto di stima possiede un modesto grado di commerciabilità in funzione del fatto che si tratta di un appartamento di modesta fattura, piccola metratura e non buone condizioni generali di conservazione e manutenzione.

L'analisi estimativa è stata elaborata mediando i risultati ottenuti attraverso due diversi metodi:

- 1) metodo Sintetico-Comparativo che tiene conto dell'effettiva realtà delle richieste sul mercato di immobili con caratteristiche simili,
- 2) riferimento alle Banche Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo a loro volta mediati tra loro.

Il sottoscritto, per tener conto di quanto riportato e descritto nei punti precedenti (posizione dell'immobile, dimensioni e dotazioni di accessori ed impianti, ma anche del periodo storico di crisi generale del mercato immobiliare) ritiene di giudicare congrua la stima dell'immobile fatta prendendo come riferimento il valore medio della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta; per tener conto del cattivo stato di conservazione generale viene poi applicata una riduzione del 10% di questo valore.

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI			
	Superficie (mq)	Param.	Sup. omogenea (mq)
Appartamento	76,00	1,00	76,00
Terrazzo	11,30	0,25	2,82
TOTALE SUPERFICIE OMOGENEA			78,82

1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 900,00 e 1.200,00 €/mq.

Si assegna all'immobile il valore di $[(900,00 + 1.200,00) / 2] - 10\% = 945,00$ €/mq.

Il Metodo 1 permette di ricavare quindi un valore pari a:

$$945,00 \text{ €/mq} \times 78,82 \text{ mq} = 74.484,90 \text{ €}$$

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 800,00 e 1.100,00 €/mq.

Si assegna all'immobile il valore di $[(800,00 + 1.100,00) / 2] - 10\% = 855,00 \text{ €/mq}$.

Il che comporta un valore totale pari a:

$$855,00 \text{ €/mq} \times 78,82 \text{ mq} = 67.391,10 \text{ €}$$

2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 700,00 e 800,00 €/mq.

Si assegna all'immobile il valore di $[(700,00 + 800,00) / 2] - 10\% = 675,00 \text{ €/mq}$.

Il che comporta un valore totale pari a:

$$675,00 \text{ €/mq} \times 78,82 \text{ mq} = 53.203,50 \text{ €}$$

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(67.391,10 + 53.203,50) / 2 = 60.297,30 \text{ €}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i due metodi utilizzati si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina all'effettivo valore del bene:

$$(74.484,90 + 60.297,30) / 2 = 67.391,10 \text{ €}$$

Valore di stima arrotondato: **67.000,00 € (sessantasettemila/00 euro)**

A questo punto bisogna considerare la presenza di abusi edilizi che determinano un deprezzamento del dato di stima. Il calcolo dei costi è stato fatto nella risposta al Quesito 14 ed ammonta complessivamente a 10.500,00 €.

Alla luce di ciò il valore del compendio pignorato da porre a base d'asta è pari a:
 $(67.000,00 - 10.500,00) =$

56.500,00 € (cinquantaseimilacinquecento/00 euro)

Quesito 22 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 17, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.

ALLEGATI:

A) Verbale del Custode

- B) Visura storica Catasto Fabbricati
- C) Planimetria catastale
- D) Estratto di Mappa foglio 10 p.lla 173
- E) Visura catastale Catasto Terreni
- F) Estratto di Mappa foglio 10 p.lla 848
- G) Istanza allineamento mappe
- H) Atto di provenienza
- I) Elenco sintetico formalità fg. 10 p.lla 87 sub 3 (Catasto Fabbricati)
- J) Elenco sintetico formalità fg. 10 p.lla 173 (Catasto Terreni)
- K) Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- L) Certificato di Matrimonio
- M) Documentazione Fotografica
- N) Planimetria stato attuale
- O) Quadro sinottico

CONCLUSIONE:

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive diciassette pagine e quindici allegati.

Viterbo, 17 marzo 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto