

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 35/2020

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 31/03/2022

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 79/2021, promossa da -----, (Avv. -----) contro il sig. -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 22/09/2020, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 11/11/2020 avrebbero effettuato sopralluogo sui beni pignorati, invitando le stesse ad intervenire;
- che a seguito di comunicazioni con il debitore esecutato ed accertamenti presso la Polizia Locale i beni risultavano disabitati, pertanto gli ausiliari convenuti presso i beni pignorati il giorno 25/11/2020, riscontravano l'effettiva assenza del debitore esecutato e di eventuali rappresentanti o delegati, e quindi constatavano che i beni non risultavano accessibili procedendo ad una semplice ricognizione esterna;
- il Custode pertanto provvedeva ad attivare la procedura per il conseguimento dell'Ordine di Liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C.;
- che il giorno 23/03/2021, previa rituali comunica alle parti, gli ausiliari tentavano un secondo accesso ai beni pignorati e riscontrata nuovamente l'assenza del debitore esecutato o di delegati, verificavano che i beni risultavano effettivamente disabitati ed inaccessibili;
- che il G.E. con Ordinanza del 22/05/2021 autorizzava gli ausiliari ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con ausilio della forza pubblica, avvalendosi di idoneo artigiano per il superamento degli ostacoli e, inoltre, differiva l'udienza alla data del 31/03/2022;
- che a seguito di accordi con il Comando di Polizia Locale veniva stabilito per la data del 04/08/2021, l'accesso forzoso ai beni pignorati, previa debite comunicazioni alle parti;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su immobili siti nel Comune di Vignanello (VT), costituiti da abitazione di tipo popolare sita in Via Talano n.c. 15, piano terra e primo, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 8 p.lla 1042 subalterno 2, categoria A/4, classe 1, vani 8, Superficie catastale tot. Mq 163, escluse aree scoperte Mq 158, Rendita Catastale € 309,87 e da annessa piccola porzione di terreno pertinenziale sita in Via Talano n.c. 15, censita nel Catasto Terreni al Foglio 8 p.lla 1313, Seminativo Arborato, classe 3, ha 00.00.60, R.D. € 0,26, R.A. € 0,14;

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali dei beni oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detti beni, risultano così censiti nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vignanello (VT):

- abitazione di tipo popolare sita in Via Talano n.c. 15, piani T-1, individuata al Foglio 8 p.lla 1042, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, Superficie catastale totale mq 163, escluse aree scoperte mq 158, Rendita € 309,87;

Una porzione di terreno pertinenziale annesso, inoltre, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Vignanello (VT):

- terreno sito in Loc. Talano individuato al Foglio 8 p.lla 1313-Seminativo Arborato-classe 3-ha 00.00.60, R.D. € 0,26-R.A. € 0,14;

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;

I beni immobiliari pignorati, **distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT) al Foglio 8 p.lla 1042, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, Superficie catastale totale mq 163, escluse aree scoperte mq 158, Rendita € 309,87 e al Catasto Terreni del Comune di Vignanello (VT) al Foglio 8 p.lla 1313, Seminativo Arborato, classe 3, ha 00.00.60, R.D. € 0,26, R.A. € 0,14**, precedentemente al ventennio risultavano appartenere, per la quota pari a ½ ciascuno, ai sigg.ri ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, agli stessi pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, da parte del sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

Successivamente, a causa della successione legittima al sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, apertasi il ---/---/-----, la quota allo stesso spettante pari a ½ dell'intero sul bene distinto in catasto al Foglio 8 particella 1042 subalterno 2 con Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (VT), in data ---/---/----- al n. ---, vol. 1030, tardivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., passava in diritto di proprietà pari a 1/6 ciascuno ai sigg. ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ----- --nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

Parimenti, a causa della successione legittima al medesimo sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, apertasi il ---/---/-----, la quota allo stesso spettante pari a ½ dell'intero sul bene distinto in catasto al Foglio 8 particella 1313 con Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (VT), in data ---/---/----- al n. ---, vol. -----, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., passava in diritto di proprietà pari a 1/6 ciascuno ai sigg.ri ----- -- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- -- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

L'accettazione tacita dell'eredità del predetto ----- da parte degli eredi sigg. ----- e -----, conseguente al successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, è stata trascritta presso

l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/-----
al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

A causa della successione legittima alla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, apertasi il ---/---/-----, la quota alla stessa spettante pari a 4/6 dell’intero dei predetti beni con Dichiarazione di Successione registrata presso l’Ufficio del Registro di Viterbo (VT), in data ---/---/----- al n. -, vol. -----, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., passava in diritto di proprietà pari a 4/12 ciascuno ai sigg. ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

L’accettazione tacita dell’eredità della predetta ----- da parte degli eredi sigg. ----- e -----, conseguente al successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, è stata trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.

Con il citato atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà dei beni pignorati passavano al debitore esecutato, sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

L’attuale ubicazione e consistenza catastale del bene distinto in catasto al Foglio 8 particella 1042 subalterno 2 è derivata per Variazione nel Classamento introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----); nonché per pregressa Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ---/---/-----.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----, veniva introdotta una Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni (n. -----), conseguente alla presentazione della planimetria catastale in atti.

Inoltre, veniva registrata ulteriore Variazione nel Classamento introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), per conferma dei dati di classamento e rendita proposti, ascrivibili a pregressa variazione originata con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----, introdotta per migliore rappresentazione grafica (prot. n. -----), conseguente alla presentazione di una precedente planimetria catastale per l’inserimento, in particolare, delle cantine annesse.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, il bene veniva, inoltre, censito con la relativa rendita catastale aggiornata per Variazione del quadro tariffario, in aggiornamento ai dati tariffari introdotti all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza originari, era inizialmente distinto nel N.C.E.U. al Foglio 8, p.lla 1042, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, Rendita L. 1.072 – Via Talano n. 15, Piano 1.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene pertinenziale distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 particella 1313 è riferibile all'impianto meccanografico del 01/10/1971, non avendo successivamente subito ulteriori variazioni.

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 in atti risulta che le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT) al Foglio 8 p.lla 1042 subalterno 2 e nel Catasto Terreni del Comune di Vignanello (VT) al Foglio 8 p.lla 1313, sono gravate da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 180.000,00 (capitale € 90.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (---) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- ipoteca della riscossione in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 52.283,94 (capitale € 26.141,97), a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (---) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (---) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in -----

----- (----), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/---
--, per la quota di piena proprietà per l'intero;

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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare è stato acquisito l'estratto di mappa censuaria (Foglio 8, Comune di Vignanello) non depositato precedentemente agli atti, ed inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

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);

Il debitore esecutato risulta attualmente coniugato, ma alla data di acquisizione del bene era di stato libero, come emerge dalle relative certificazioni acquisite ed allegate al presente elaborato. L'immobile pignorato costituisce, pertanto, bene personale.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo popolare con annesse pertinenze, individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT), Foglio 8 p.lla 1042, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, Superficie catastale totale mq 163, escluse aree scoperte mq 158,**

Rendita € 309,87. Una porzione dell'area esterna annessa è altresì individuabile nel **Catasto Terreni del Comune di Vignanello (VT) Foglio 8 p.III 1313, Seminativo Arborato, classe 3, ha 00.00.60, R.D. € 0,26, R.A. € 0,14.**

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con distacchi condominiali, a Sud con i distacchi condominiali e la proprietà -----, a Ovest con la proprietà ----- e i distacchi condominiali, al di sopra con la proprietà ----- e al di sotto con le proprietà -----, salvo altri.

L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Vignanello (VT) in Via Talano n.c. 15 (già n.c. 50), in contesto centrale ma localmente marginale rispetto ai luoghi a maggior vocazione commerciale e di transito. La zona è completamente urbanizzata e posta a breve distanza dai servizi pubblici e privati.

L'immobile è parte di un modesto fabbricato di vetusta costruzione con tipologia edilizia isolata plurifamiliare, inglobato nel tessuto urbano di saturazione edilizia. Il fabbricato, accessibile dal fronte occidentale della strada attraverso il percorso di ingresso pertinenziale comune, è eretto con criteri costruttivi datati e non più praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai in legno o parzialmente in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su tre piani fuori terra, di cui due parzialmente fuori terra, ed uno seminterrato; è composto complessivamente da quattro abitazioni semi-indipendenti, oltre ai locali accessori ad uso di cantina o rimessa.

La finitura esterna è realizzata in massima parte con intonaco civile non tinteggiato. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, comprende di detto fabbricato l'intera porzione del primo piano sul lato Sud, avente ingresso ed affaccio esterno principale sul detto lato Sud; il cespite, articolato nel complesso su due livelli, è composto da un'abitazione posta al piano secondo, con la parete Ovest completamente contro terra, ed al sottostante piano terreno da due cantine rustiche ricavate nella nuda roccia, costituenti diretta pertinenza della predetta abitazione. All'esterno dell'abitazione, inoltre, è annessa un'area esterna di pertinenza esclusiva, situata parte al livello dell'abitazione, parte al livello del sottostante piano terreno. **L'intera area**, ad uso di giardino o orto, ma attualmente in stato di abbandono, risulta nella parte esterna all'ingresso dell'abitazione lastricata con battuto di cemento e, si estende per una Superficie Complessiva di mq 93,50 circa. Detta area, per quanto precedentemente affermato, risulta in catasto parte direttamente connessa con l'unità immobiliare residenziale, parte censita separatamente nel Catasto Terreni con la Particella 1313.

L'immobile è accessibile dalla pubblica strada attraverso il percorso di ingresso comune, delimitato esternamente da cancellata carrabile in ferro; percorso, peraltro, non sottoposto al pignoramento immobiliare in esame. Dal predetto percorso di ingresso, l'accesso all'abitazione è assicurato percorrendo la scala esterna in pietrame in precarie condizioni di stabilità, che adduce direttamente al livello superiore dell'area esterna pertinenziale.

Il bene costituisce un'abitazione di tipo civile composta entrando, da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, ripostigli, due bagni, piccolo portico esterno e balcone a livello.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 122,40 circa, mentre **la Superficie Lorda commerciale**, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 144,00 circa, oltre al portico esterno di mq 2,00 e al balcone a livello di mq 4,50. La superficie complessiva delle cantine annesse è pari a mq 21,00 circa.**

L'altezza netta dei vani di abitazione è pari a ml. 2,70, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre l'altezza delle cantine annesse è variabile tra ml. 2,10 e ml. 2,20 circa.

L'immobile presenta finiture livello medio. Lo stato di manutenzione appare nel complesso discreto, trattandosi, peraltro, di una abitazione sottoposta a recenti opere di manutenzione straordinaria, sebbene attualmente disabitata. Tuttavia, nei bagni risultano asportati alcuni sanitari e i termosifoni, parimenti in tutti i vani risultano asportati i terminali dell'impianto elettrico; su gran parte delle pareti della cucina, infine, sono evidenti diffuse tracce di umidità e di condensa superficiale.

Le principali finiture interne riscontrate, sono descrivibili con le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni con finestre e persiane in alluminio preverniciato
- porte interne in legno verniciato
- pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo nel portico, in piastrelle di gres nel balcone
- pavimenti con piastrelle di gres porcellanato nei vani di abitazione, con piastrelle di cotto nel ripostiglio annesso alla camera matrimoniale
- rivestimenti con piastrelle di gres porcellanato di vari formati nei bagni e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile, in parte rivestite con listelli di gres porcellanato
- bagno principale completo di cassetta di scarico, bidet, vasca, doccia, ma mancante del lavello e del vaso all'inglese
- bagno completo di cassetta di scarico, bidet, lavello, ma mancante del vaso all'inglese

- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento; le utenze, tuttavia, risultano attualmente disattivate.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno dell'abitazione. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

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 degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

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 (tompanatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta

sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

I beni pignorati non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo gli stessi pienamente la porzione staggita.

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 staggito, come precedentemente rappresentato, costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato e costituito originariamente da n. 4 distinti abitazioni, oltre ai locali accessori, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, con gli attuali identificativi veniva introdotto in catasto fin dall'impianto quale unità autonoma.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario esclusivamente delle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al **Foglio 8, p.lla 1042, subalterno 2** e nel Catasto Terreni al **Foglio 8, p.lla 1313**, che identificano esattamente i cespiti immobiliari vincolati con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con annesso piccolo terreno pertinenziale, parte di un vetusto fabbricato a prevalente destinazione abitativa ubicato nel centro urbano comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vignanello (VT) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 26/10/1974, definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 2369 del 31/05/1977 e n., in Zona "B" - Completamento e Ristrutturazione Edilizia – Sottozona "B1" - Conservazione dei Volumi e delle Tipologie edilizie, comprendente ambiti di conservazione tipologica degli edifici esistenti. In tale contesto sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, nonché di Restauro Conservativo e Consolidamento Statico. Eccezionalmente è ammissibile la demolizione e ricostruzione finalizzata al rinnovamento e riordinamento strutturale, funzionale e igienico o alla riqualificazione architettonica, salvaguardando la volumetria esistente e le misure massime attuali di ingombro, oltre alle caratteristiche tipologiche esistenti.

L'intera area è inoltre ricompresa nella Fascia di rispetto del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici, sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio. Qualsiasi intervento esterno in aree sottoposte a detto vincolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un fabbricato di vetusta costruzione, realizzato certamente in epoca remota ossia **in data anteriore al 01/09/1967.**

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali, emerge comunque la sostanziale conformità dell'immobile oggetto della procedura esecutiva alla planimetria catastale depositata.

Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, inoltre, risulta depositata presso il Comune di Vignanello (VT), **S.C.I.A. del ---/---/-----, prot. n. -----**, relativa ad opere di ristrutturazione interna comprendenti la realizzazione di un bagno, mediate parziale esecuzione di tamponatura interna, e di nuove dotazioni impiantistiche dell'immobile.

La Comunicazione di Fine Lavori delle opere denunciate, risulta presentata in data ---/---/-----, prot. n. -----, mediante la quale ne è stata dichiarata la contestuale ultimazione.

Relativamente a detto immobile, inoltre, non è stata mai rilasciata alcuna certificazione di agibilità, né in merito risulta mai presentata alcuna istanza per l'ottenimento.

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione degli elaborati tecnici allegati alla S.C.I.A. presentata e le risultanze catastali, emerge la sostanziale conformità dell'immobile oggetto della procedura esecutiva alle autorizzazioni comunali e alla planimetria catastale depositata.

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 dell'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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

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;

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, non risultano gravate da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

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;

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un vetusto fabbricato composto complessivamente da quattro unità abitative, oltre ai locali accessori. Non è stata, pertanto, costituita attualmente una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità immobiliare residenziale con accessori e terreno pertinenziale direttamente connesso, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo popolare con annesse pertinenze sita nel Comune di Vignanello (VT), Via Talano n.c. 15 (già n.c. 50), piani T-1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello (VT) al Foglio 8 p.lla 1042, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 8, Superficie catastale totale mq 163, escluse aree scoperte mq 158, Rendita € 309,87.

Una porzione di terreno pertinenziale annesso, inoltre, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Vignanello (VT): terreno sito in Loc. Talano individuato al Foglio 8 p.lla 1313-Seminativo Arborato-classe 3-ha 00.00.60, R.D. € 0,26-R.A. € 0,14.

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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono pignorati pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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;*

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 2,70 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 163,70 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 163,70 x 2,70 €/mq € 442,00

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 5.304,00 annui.

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);

I beni pignorati non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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;*

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area afferente al bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

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;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito

Il valore determinato viene decurtato per adeguamento e correzioni di stima, in funzione di eventuali necessari arrotondamenti di mercato e, pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 90.000,00

PREZZO BASE D'ASTA : € 90.000,00

QUESITO 25

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.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;

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato

di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Stile Immobiliare – Sede di Vignanello (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in centro, valori medi di mercato pari a 500,00-900,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Immobiliare L'immobiliare di R. Grattarola – Sede di Vignanello (VT), i cui valori sono risultati pari a 600,00-740,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona centrale o centro storico, oscillanti tra 700-1.050 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Caprarola, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni da Ristrutturare, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 400-700 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

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;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una modesta proposta immobiliare soprattutto in virtù della ubicazione comunque marginale e della ridotta operatività del mercato immobiliare di riferimento territoriale, con volumi medi di scambio assai ridotti. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, in cerca di una residenza a costo ridotto ma, comunque prossima ai servizi pubblici locali. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché

disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa; il bene, quindi, presenta particolari caratteristiche ubicative e di attuale condizione manutentiva, che ne pregiudicano l'appetibilità.

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;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto di locazione, ma completamente libero.

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- Visura con dati catastali aggiornati
- Planimetria catastale dell'immobile
- Mappa catastale
- Copia S.C.I.A. con elaborati tecnici
- Certificazione usi civici
- Visura ipocatastale aggiornata
- Copia atto di provenienza

- Copia atto di provenienza ultraventennale
- Verbali di sopralluogo
- Certificato integrale di nascita
- Certificato di Matrimonio
- Certificato storico di residenza
- Documentazione fotografica

Viterbo, 29/12/2021

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci