

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 211/2020

Promossa da: DOVALUE S.p.a. mandataria di Unicredit S.p.a.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**
Custode Giudiziario: avv. Deborah **SANTI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienda: 03 dicembre 2021

Tuscania, 23 ottobre 2021

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



Ing.
DI BIAGIO
AMALIA
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A - 317
SEZIONE A



INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 15.05.2021 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985. n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 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 trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **15.05.2021** la sottoscritta per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **20.05** e **31.07.2021** la sottoscritta acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati **(allegati n. 1, 2, 3, 4 e 5).**

In data **20.05.2021** la sottoscritta riceve dal Custode giudiziario i certificati di residenza degli esecutati (**allegato n. 9**).

In data **30.06.2021** alle ore 10,00 presso gli immobili in via Giglio Vecchio n. 22 nel Comune di Montefiascone, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio;

la sottoscritta esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione immobiliare, procede ad una verifica dimensionale dell'appartamento e del terreno e scatta fotografie;

Il **14.07.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone e in data **21.07.2021** vi si reca per acquisire i titoli amministrativi degli immobili (**allegato n. 11**) ed accerta che i terreni oggetto di pignoramento non sono gravati da "Usi Civici".

In data **23.07.2021** la sottoscritta si reca all'Archivio Notarile di Viterbo per richiedere copia degli atti di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, documenti che ritira il 30.07.2021 (**allegati n. 7 e 8**).

In data **31.07 e 27.09.2021** la sottoscritta per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo), raccoglie informazioni sulla proprietà degli immobili in oggetto (**allegati n. 12, 13, 14, 17 e 18**) ed in data **09.08.2021**

completa l'acquisizione delle informazioni direttamente presso la suddetta sede di Viterbo ([allegati n. 15 e 16](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione con data 11.01.2021
, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per gli immobili in pignoramento ([agli atti](#)):

- abitazione in Montefiascone censita al Catasto Fabbricati al Foglio 49 part.IIa 541 sub. 2, via Giglio Vecchio n. 22;
- terreno in Montefiascone censito al Catasto Terreni al Foglio 49 part.IIa 560, via Giglio Vecchio n. 22.

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 30.07.2021) lo stato delle formalità ([allegati n. 12, 13 e 14](#)).

Risposta al quesito n. 2

In data **20.05 e 31.07.2021** la sottoscritta raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati ed acquisisce le visure storiche aggiornate, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 49 di Montefiascone ([allegati n. 1, 2, 3, 4 e 5](#)).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei beni

è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (30.11.2020) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 30.07.2021 ([allegati n. 12, 13, 14, 15 e 16](#)).

▶ ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **21.02.2011**, R.P. n. 1622 R.G. n. 2505 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l’atto di compravendita

, la piena proprietà dell’appartamento sito nel Comune di Montefiascone, via Giglio Vecchio n. 22, di vani catastali quattro, distinto al C.F. al foglio 49 di Montefiascone, part.IIIa 541, sub. 2, cat. A/2; piccolo terreno di 200 mq antistante l’abitazione e costituente pertinenza della stessa, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone particella 560;

In data **10.07.2006**, R.P. n. 8631 R.G. n. 13190 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l’atto di compravendita

l’appartamento in Montefiascone, via Giglio Vecchio n. 22, distinto al C.F. al foglio 49 di Montefiascone, part.IIIa 541, sub. 2, cat. A/2 ([allegato n. 17](#)).

In data **10.07.2006**, R.P. n. 8632 R.G. n. 13191 di formalità, è trascritto

presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

nio

il terreno in Montefiascone, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone particella 560.

In data **20.10.1998**, R.P. n. 7821 R.G. n. 11034, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

l'abitazione in Montefiascone, via Giglio Vecchio n. 22 piani T e 1, distinta al C.F. al foglio 49 di Montefiascone, part.lla 541, sub. 2 ([allegato n. 7](#)).

In data **05.11.1982**, R.P. n. 10593 R.G. n. 12081, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di

la quota

di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà del terreno in Montefiascone, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone particella 560 di are 2,00 ([allegato n. 8](#)).

Per quanto sopra è verificato il titolo di acquisto della casa (C.F. foglio 49, p.lla 541 sub, 2) in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, nonché la provenienza di $\frac{1}{2}$ del terreno (C.T. foglio 49 p.lla 560)

Nella certificazione notarile

non si rilevano provenienze antecedenti il ventennio per l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$

del terreno in Montefiascone, distinto in C.T. al foglio
49 di Montefiascone particella 560.

la sottoscritta non ha rinvenuto ulteriori titoli di provenienza del suddetto
terreno a _____ per quanto sopra non rileva provenien-
ze antecedenti il ventennio per l'ulteriore quota di ½

del terreno in Montefiascone, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone
particella 560,

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di
Viterbo ([allegati n. 12 e 13](#)):

► ***Ipoteca***

In data **21.02.2011**, R.P. n. 347 R.G. n. 2506,

è iscritta

l'ipoteca volontaria di € 179.256,00 a garanzia di mutuo di € 119.504,02,

sull'appar-

tamento in Montefiascone, via Giglio Vecchio n. 22, di vani catastali quattro, distinto al C.F. al foglio 49 di Montefiascone, part.lla 541, sub. 2, cat. A/2 e piccolo terreno della superficie di 200 mq, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone particella 560 ([agli atti](#)).

▶ ***Pignoramento***

In data **30.11.2020**, R.P. n. 12515 R.G. n. 15801, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 03.11.2020 rep. 1310 del Tribunale di Viterbo

sull'appartamento in Montefiascone, distinto al C.F. al foglio 49 part.lla 541, sub 2 e sul terreno in Montefiascone distinto in C.T. al foglio 49 particella 560 ([agli atti](#)).

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché le visure e la planimetria catastale dell'appartamento ([allegati n. 1, 2, 3, 4 e 5](#)).

Risposta al quesito n. 6

Risposta al quesito n. 7

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un appartamento che si sviluppa ai piani terra e primo e da un antistante, ma non contiguo, piccolo lotto di terreno, il tutto in località Case Bruciate della frazione di Zepponami nel Comune di Montefiascone; l'unità residenziale è parte di un vetusto fabbricato di maggior consistenza (particella 541) con struttura portante in muratura a blocchi incerti di tufo a faccia vista, solai il legno, copertura a tetto a due falde, il tutto in discreto stato di conservazione ([fotografie n. 1 e 2](#)).

► Descrizione

Da via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente civico 22) attraverso un'area cortilizia (particella 553 nella quale ricade anche parte del tracciato di via Giglio Vecchio) comune ad altre unità immobiliari presenti nell'edificio (particella 541) ([allegato n. 1](#)), saliti alcuni gradini in peperino, si raggiunge un cancello in ferro che immette in una piccola area pavimentata, delle dimensioni di circa 6,40 x 2,10 m, delimitata da muro in blocchi incerti di tufo e sovrastante ringhiera metallica, su cui si apre il portoncino d'ingresso all'abitazione in oggetto ([fotografia n. 1](#)); si entra nella cucina – tinello, completa di camino in muratura ([fotografia n. 3](#)); un piccolo disimpegno ricavato nel sottoscala consente l'accesso al servizio igienico ([fotografia n. 4](#)); una scala interna a vista ([fotografia n. 5](#)) raggiunge il piano primo – sottotetto ove un disimpegno ([fotografia n. 6](#)) distribuisce ad un ulteriore servizio igienico e a due

camere (fotografie n. 7, 8 e 9), ciascuna fornita di balcone esclusivo a forma di semicerchio completo di ringhiera metallica e pavimento in peperino (fotografie n. 1 e 10).

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente e recentemente rinnovate; il pavimento è in piastrelle di monocottura, il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è in alluminio con specchiature in vetro smerigliato; le porte interne sono in legno al naturale; le finestre sono in alluminio fornite di vetro camera, zanzariera, complete di persiane alla romana in alluminio e di imbotti in lastre di peperino.

Caratterizzano l'unità residenziale i solai in legno a vista; in particolare il solaio tra piano terra e primo, di vecchia fattura, è costituito da travi principali, travicelli e tavolato tutto in legno verniciato al naturale, mentre il solaio di copertura, recentemente rinnovato, è composto da travi principali, travicelli e pianellato in laterizio (fotografia n. 7).

Da rilevare modeste tracce di condensa nelle camere al piano primo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico allacciato alla rete comunale, rete fognante collegata ad una fossa Imhoff posizionata nel piccolo terreno di proprietà, ove è presente anche un serbatoio per gpl (fotografia n. 12) che alimenta la caldaia murale dell'unità residenziale per la fornitura di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento completo di radiatori in alluminio; allo stato l'impianto di riscaldamento è allacciato ad una stufa a pellet; impianti tutti sprovvisti di certificazioni.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi

del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

Antistante, ma non contiguo all'abitazione, è presente il terreno distinto con particella 560 della superficie catastale di 200 mq ([allegato n. 1](#)), interamente recintato con rete metallica su paletti in legno e completo di cancello e presa idrica; l'area è in parte adibita a parcheggio a servizio dell'abitazione, in parte incolta e sulla quale insistono, come già riferito, la fossa Imhoff e il serbatoio del gpl ([fotografie n. 11 e 12](#)); da rilevare che sul terreno distinto con particella 560, lungo il confine con la particella 562, è presente di fatto una servitù di passaggio in favore di terzi estranei su una zona della larghezza di circa m 1,60 che si sviluppa per l'intera lunghezza del lotto pari a circa m 18,60, delimitata da recinzione con rete metallica e fornita di cancello in ferro chiuso da lucchetto non a disposizione degli esecutati ([fotografia n. 13](#)).

▶ ***Superficie***

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 4](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento, al netto delle murature, risulta:

Appartamento	mq	57,00	(altezza variabile tra m 2,70 e 3,25);
Balconi	mq	3,00;	
Terreno	mq	200,00	(superficie catastale).

▶ ***Confini***

L'appartamento confina con terreno distinto in Catasto al foglio 49 di Montefiascone particella 553 su più lati,
 , salvo altri.

Il terreno confina con terreni distinti in Catasto al foglio 49 di Montefiascone particelle 553, 562, 561, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** (allegati n. 2 e 3)

C.F. Comune di Montefiascone (Codice F449)

- Unità immobiliare: Foglio **49** particella **541 sub 2**

Via Giglio Vecchio n. 22 piano **T - 1**

Zc. -; Cat. **A/2**; Classe **1**; Cons. **4 vani**; Sup. Cat. **82 m²**; Rendita: € **309,87**

C.T. Comune di Montefiascone (Codice F449)

- Unità immobiliare: Foglio **49** particella **560**

Qual.: **Seminativo**, Cl.: **2**, Superficie: **200 m²**, R.D.: € **1,34**, R.A.: € **0,41**

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al C.T. del Comune di Montefiascone al Foglio 49, particella 541, Ente Urbano, superficie mq 130.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione del numero civico che attualmente è il n. 34 mentre catastalmente il civico è n. 22 come riportato nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (appartamento distinto in C.F. di Montefiascone foglio 49 part.lla 541 sub. 2) e

quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([allegato n. 5](#)); rileva che allo stato una porzione dell'area cortilizia (censita con particella 553 - catastalmente accessorio ([allegato n. 4](#)) comune ad altre unità immobiliari) è stata annessa all'abitazione e delimitata con muro in blocchi incerti di tufo e sovrastante ringhiera metallica; tale piccola area, delle dimensioni di circa 6,40 x 2,10 m, è fornita di esclusivo cancello in ferro ([fotografia n. 1](#)), è pavimentata e consente l'accesso all'abitazione.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria ([allegato n. 2](#)).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi ([allegato n. 5](#)).

Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

L'edificio di cui è parte l'appartamento in oggetto ricade in "zona B4 – Completamento edilizio delle frazioni", mentre il terreno distinto con p.lla 560 ricade in "zona F4 – Verde per lo sport e il tempo libero" del Nuovo P.R.G. del Comune di Montefiascone approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 87 del

27.02.2009.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione” e il terreno in “Paesaggio agrario di valore”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – sia il fabbricato che il terreno ricadono in zona non vincolata.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

L'appartamento, parte di un fabbricato di vetusta edificazione, è stato ristrutturato a seguito di D.I.A. n. 239/2006 presentata al Comune di Montefiascone in data 05.09.2006 per la realizzazione di modifiche interne e dei balconi al piano primo – sottotetto; l'immobile è conforme all'elaborato di cui alla D.I.A. n. 239/06 ([allegato n. 11](#)).

▶ ***Agibilità***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità dell'appartamento in oggetto.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del catasto con denuncia di variazione del 31/07/2007 prot. VT0156642 per ristrutturazione.

Nella planimetria catastale non è riportata l'area cortilizia delimitata con muro in blocchi incerti di tufo e sovrastante ringhiera metallica ([fotografia n. 1](#)), che consente l'accesso all'abitazione.

L'area cortilizia ricade sulla particella 553 - catastalmente accessorio ([allegato n. 4](#)) - comune anche ad altre unità immobiliari.

La sottoscritta riferisce che nell'atto di compravendita con il quale gli

esecutati hanno acquistato l'appartamento non si fa menzione di tale area cortilizia, ora annessa e neppure indicata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Tale delimitazione esclusiva dell'area cortilizia antistante l'unità residenziale in oggetto, compresa la pavimentazione e il cancello, vanno rimossi poiché il tutto ricade sulla particella 553 – catastalmente accessorio - area comune graffata alla particella 541 (fabbricato di cui è parte l'appartamento degli esecutati); il presumibile costo dell'intervento di rimozione del muro di recinzione, della ringhiera metallica e del cancello, con rimozione del citofono, compresa la cernita e il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della discarica, gli oneri accessori, le spese tecniche e quant'altro necessario per la regolarizzazione amministrativa, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo, a titolo cautelativo in € 3.500,00.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone non risultano istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come riportato nel C.D.U. n. 31/2011 allegato all'atto di compravendita del 17.02.2011 ([allegato n. 6](#)) e come accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; l'appartamento è parte di un edificio di maggior consistenza composto da unità immobiliari autonome tra loro; non risultano vincoli o oneri di

natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione dei beni consentono la vendita in singolo lotto senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

Gli immobili sono pignorati per l'intero,

pervenuti per atto di compravendita

del 17.02.2011, rep. n. 18.170 racc. n. 10.883, trascritto al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 21.02.2011, R.P. n. 1622 R.G. n. 2505 di formalità,

l'appartamento sito nel Comune di Montefiascone, via Giglio Vecchio n. 22, di vani catastali quattro, distinto al C.F. al foglio 49 di Montefiascone, part.IIIa 541, sub. 2, cat. A/2 e piccolo terreno antistante l'abitazione e costituente pertinenza della stessa della superficie di 200 mq, distinto in C.T. al foglio 49 di Montefiascone particella 560;

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'appartamento alla data del sopralluogo era nella disponibilità

che ha consentito l'accesso anche

all'antistante terreno; la sottoscritta ripete che sul terreno distinto con particella 560 di fatto è presente una servitù di passaggio in favore di terzi estranei su una zona della larghezza di circa m 1,60 per tutta la lunghezza del lotto pari a circa m 18,60, delimitata da recinzione con rete metallica e fornita di cancello in ferro chiuso da lucchetto non a disposizione degli esecutati (**fotografia n. 13**).

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità dai debitori esecutati che utilizza anche il piccolo terreno antistante.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'appartamento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Sia l'appartamento che il terreno non sono soggetti a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

L'appartamento si sviluppa da cielo a terra e non è parte di alcun condominio.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'appartamento e sull'antistante terreno non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Montefiascone anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2020 Semestre 2 (Montefiascone/Semicentrale/Esposizione: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante; per il terreno ha tenuto conto che è un'area antistante l'abitazione, che consente un comodo parcheggio, ma che è gravata da una servitù di passaggio di fatto in favore di terzi estranei:

Appartamento piano terra e primo	€/mq	1.000,00
Balconi	€/mq	250,00
Terreno	€/mq	50,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
-------------	-----------	-----------------	--	--------

Appartamento	57	1.000,00	€	57.000,00
Balconi	3	250,00	€	750,00
Terreno	200	50,00	€	10.000,00
	TOTALE		€	67.750,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	67.750,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 67.750,00 =$	€	- 3.387,50
oneri per rimuovere le irregolarità riscontrate =	€	- 3.500,00
Valore definitivo	€	60.867,50

Che si approssima ad € **60.000,00**

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto** per la vendita:

LOTTO N. 1

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero, pro indiviso e in parti uguali, su:

- *appartamento sito nel Comune di Montefiascone, frazione Zepponami, via Giglio Vecchio n. 34 (catastralmente n. 22), al piano terra e primo - sottotetto, composto al piano terra, per una superficie calpestabile di mq 29 circa ed altezza di circa m 2,70, da cucina - tinello con camino in muratura e piccolo servizio igienico ricavato sotto la scala che sale al primo piano; la scala interna dal tinello raggiunge il piano primo - sottotetto di superficie calpestabile di mq 28 circa ed altezza variabile tra m 2,45 e m 3,25, composto da disimpegno, servizio igienico e due camere da letto ciascuna fornita di piccolo balcone; l'appartamento confina con terreno distinto in Catasto al foglio 49 di*

Montefiascone particella 553 su più lati

, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

L'appartamento è censito al C.F. del Comune di Montefiascone al Foglio 49, particella 541 sub. 2, Zc. -, cat. A/2, cl. 1, 4 vani, sup. catastale 82 m², rendita € 309,87, via Giglio Vecchio n. 22, piano T -1.

- *lotto di terreno della superficie catastale di 200 mq, antistante, ma non contiguo all'abitazione, recintato con rete metallica su paletti in legno e completo di presa idrica; da rilevare che sul lotto è presente di fatto una servitù di passaggio in favore di terzi estranei, servitù che si sviluppa lungo in confine con la particella 562 su una zona della larghezza di circa m 1,60 per tutta la lunghezza del lotto, pari a circa m 18,60, delimitata da recinzione con rete metallica e fornita di cancello in ferro chiuso da lucchetto non a disposizione degli esecutati.*

Il terreno confina con terreni distinti in Catasto al foglio 49 di Montefiascone particelle 553, 562, 561, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il terreno è censito al C.T. del Comune di Montefiascone al Foglio 49, particella 560, Qualità: Seminativo, Cl: 2, Superficie 200 m², R.D.: € 1,34, R.A.: € 0,41.

Prezzo a base d'asta € 60.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per rimuovere le irregolarità riscontrate.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto facilmente commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione nella frazione di Zepponami del Comune di Montefiascone.

Risposta al quesito n. 27

▶ **Contratto di locazione**

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 10.08.2021 agli esecutati e via p.e.c. al custode e alle parti, con termine per eventuali note fino al 30.09.2021; in data 27.09.2021 ha ricevuto le osservazione dell'avv. Deborah Santi che ha chiesto l'attestazione degli Usi Civici e le note di trascrizioni del 2006, che la sottoscritta ha provveduto ad acquisire ([allegati n. 17, 18 e 19](#)); l'avv. Santi ha evidenziato alcuni errori di battitura, che la sottoscritta nella stesura definitiva ha provveduto a correggere.

* o * o * o * * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 24, di n. 13 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Estratto di mappa catastale del Foglio 49 del Comune di Montefiascone;
2. Visura storica catastale immobile in C.F. Foglio 49, particella 541 sub. 2;

3. Visura storica catastale immobile in C.T. Foglio 49, particella 560;
4. Visura storica catastale immobile in C.T. Foglio 49, particella 553;
5. Planimetria catastale dell'immobile in C.F. Foglio 49, particella 541 sub. 2;
6. Atto di compravendita del 17.02.2011 ;
7. Atto di compravendita del 03.10.1998 ;
8. Atto di donazione del 23.10.1982 ;

11. D.I.A. n. 239/06 del 05.06.2006 completa di elaborato grafico;

15. Nota di trascrizione R.G. 6216 R.P. 5081 del 08.08.1970;
16. Nota di trascrizione R.G. 5296 R.P. 4463 del 10.05.1974;
17. Nota di trascrizione R.G. 13190 R.P. 8631 del 10.07.2006;
18. Nota di trascrizione R.G. 13191 R.P. 8632 del 10.07.2006;
19. Attestazione assenza di Usi Civici.

* o * o * o *

Tuscania, 23 ottobre 2021

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 1

Montefiascone, 30 giugno 2021

Vista dell'unità residenziale con accesso da via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); si notano i balconi a semicerchio e la recinzione dell'area esterna ora utilizzata in modo esclusivo, ma da rimuovere.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 2

Montefiascone, 30 giugno 2021

Vista da via Giglio Vecchio del retro del fabbricato; si nota la copertura a tetto recentemente rinnovata.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 3

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); cucina – tinello al piano terra completa di camino in muratura.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 4

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); servizio igienico al piano terra.

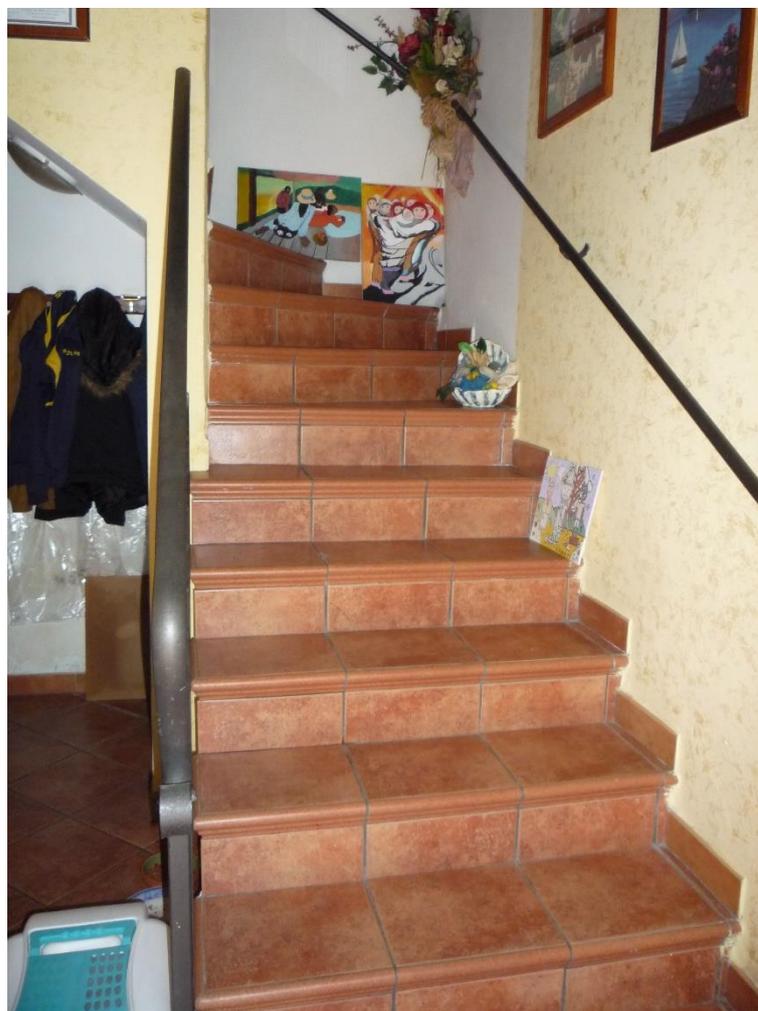


*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 5

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); scala che raggiunge il primo piano, sulla sinistra si nota il disimpegno che consente l'accesso al servizio igienico del piano terra.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 6

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); disimpegno al piano primo – sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 7

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); camera da letto al piano primo - sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 8

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); camera da letto al piano primo - sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 9

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); servizio igienico al piano primo - sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 211/2020*

Fotografia n. 10

Montefiascone, 30 giugno 2021

Abitazione in via Giglio Vecchio n. 34 (catastalmente n. 22); balcone di una delle camere da letto al piano primo – sottotetto; si nota l'area comune censita con p.lla 553 - accessorio, da cui trae accesso, tra l'altro, l'unità immobiliare in oggetto.

