

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 116/2023
DEBITORE: OMISSIS
CREDITORE PROCEDENTE: MAUI SPV SRL
CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO FEDERICO TEDESCHI PORCEDDU
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 116/23 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che il giorno 19/11/2023 prestando il giuramento di rito tramite deposito telematico alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
 - 1) **verificchi**, 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 del 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 la 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'art. 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, interno, 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 identificato 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;**
- 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 legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una 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 pignoramento 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 e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Notaio Federico Tedeschi Porceddu per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, accettava la data proposta del 15/01/2023 alle ore 11:00 per l'inizio delle operazioni peritali;
- d) che il giorno 15/01/2023 alle ore 11:00 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso l'immobile pignorato situato a Vetralla, frazione La Botte, SR 2, Via Cassia Botte n. 16, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 11:30, si sono concluse le operazioni peritali;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Vetralla, Foglio 51, Particella 2865, Subalterno 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 82 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita 150,07 Euro – Via Cassia Botte n. 10A, Piano T;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1181 redatto il 16/05/2023 su istanza della MAUI SPV S.R.L., per il tramite della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., e trascritto al Reg. Gen n. 9315 e Reg. Part. n. 7458 di formalità in data 09/06/2023 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 1181, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Successione del 28/06/1990, Rep. n. 90/783, trascritto a Viterbo il 11/09/1991 al n. 11693 reg. gen. e n. 9228 reg. part. di formalità, in favore della

Sig.ra OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS ciascuna per la quota di 1/2 contro il Sig. OMISSIS (All. 3). Nell'intento di individuare un titolo di acquisto all'origine della provenienza del bene la scrivente ha reperito presso l'archivio notarile l'atto di provenienza (All. 3) precedente a quello di successione sopra citato, il quale risulta essere un Atto di Divisione di beni ereditari dalla Sig.ra OMISSIS, vedova OMISSIS, devoluti per legge ai figli, stipulato dal notaio G. Colalelli del 30/07/1966, Rep. n. 6411, Racc. n. 3432, trascritto a Viterbo in data 03/08/1966 al n. 4729/6121 di formalità, con il quale il Sig. OMISSIS diventa proprietario della quota di 1/1 dell'immobile pignorato.

- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita di provenienza del bene del 02/08/2010, rogato dal notaio Luigi D'Alessandro, Rep. n. 24568 e Rac. n. 17060, e trascritto a Viterbo il 06/08/2010 al n. 9425/14100 di formalità, con il quale gli esecutati acquistano il bene colpito dal pignoramento dai precedenti proprietari Sig.ri OMISSIS e OMISSIS;

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale (All. 2):

- a) Variazione del 01/12/2016, in atti dal 01/12/2016 (n. 62055.1/2016), Pratica n. VT0124597 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC. Con questa variazione l'indirizzo del bene viene modificato dal precedente Via Cassia n. 10A in Via Cassia Botte n. 10A. Attualmente il civico dell'immobile è stato ulteriormente modificato da 10A a 16 in seguito alla variazione toponomastica operata recentemente dal Comune di Vetralla su tutto il proprio territorio. L'attribuzione del nuovo numero civico assegnato dal Comune di Vetralla al bene pignorato non è stata ancora comunicata al N.C.E.U.;
- b) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;

- c) Variazione del 30/09/2014, in atti dal 30/09/2014 (n. 40219.1/2014), Pratica n. VT0100500 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA. Dalla visura storica catastale non si evince questo cambiamento nella toponomastica;
- d) Variazione del 22/06/2010, in atti dal 22/06/2010 (n. 6941.1/2010), Pratica n. VT0094228 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. Con questa variazione i dati identificativi del bene vengono modificati d'ufficio attraverso la soppressione del vecchio identificativo Foglio AB19 Particella 154 Subalterno 1 e la costituzione del nuovo Foglio 51 Particella 2865 Subalterno 1 per allineamento mappe, senza tuttavia modificare i dati catastali relativi alla categoria, alla classe e alla consistenza dell'unità immobiliare.
- e) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Partita n. 3215;
- f) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 3215.

QUESITO N.º 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione** del 08/06/2010 Registro Generale 14101 - Registro Particolare 2771 - Pubblico ufficiale D'Alessandro Luigi - Rep. 24569/17061 del 02/08/2010 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
- b) **Trascrizione** del 21/04/2016 Registro Generale 5642 - Registro Particolare 4263 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 521 del 21/03/2016 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –
- c) **Trascrizione** del 08/02/2019 Registro Generale 1620 - Registro Particolare 1274 - Pubblico ufficiale D'Alessandro Luigi - Rep. 24568 del 02/08/2010 - **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità** –
- d) **Trascrizione** del 09/06/2023 Registro Generale 9315 - Registro Particolare 7458 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 1181 del 16/05/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Ladispoli dove entrambi gli esecutati risultano attualmente residenti ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero. Il certificato del debitore Sig. OMISSIS è stato rilasciato dal Comune di Ladispoli e viene allegato alla presente relazione (All. 5), mentre per la debitrice Sig.ra OMISSIS l'ufficio ha dichiarato che trattandosi di cittadina straniera, non è autorizzato al rilascio di questo tipo di certificati. La scrivente ha allora provveduto a richiedere il certificato cumulativo o contestuale, che è stato rilasciato e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

QUESITO N.° 7

La proprietà degli esecutati oggetto della stima è situata in località La Botte, una frazione del Comune di Vetralla che si trova lungo l'antica e trafficata direttrice viaria della Via Cassia che collega il capoluogo viterbese con la capitale (All. 6 foto 1), ed è costituita da una unità immobiliare abitativa posta al piano terra e rialzato di un fabbricato residenziale disposto su due piani fuoriterra con soprastante soffitta. L'immobile è dotato di due ingressi: uno principale posto sul fronte dell'edificio direttamente accessibile dal civico 16 (ex civico 10) della Via Cassia Botte (All. 6 foto 2-3) e l'altro sul retro, situato su una piccola corte in terra battuta (All. 6 foto 4-5-6). Questo terreno, catastalmente censito al Foglio 51, particella 944, attualmente con qualità ente urbano, era stato destinato a corte comune indivisa tra i due fratelli OMISSIS e OMISSIS con l'Atto di Divisione ereditaria stipulato dal notaio G. Colalelli del 30/07/1966, Rep. n. 6411, Racc. n. 3432 già citato al quesito 3, è stato ridotto nel 2010 dalla originaria

consistenza superficiale di 400 mq all'attuale 285 mq, con variazione n. 794.1/2010, Pratica VT0079341 del 21/05/2010 per bonifica identificativo catastale a seguito del riallineamento mappe che ha generato anche la particella 2865 (All. 2), ma ha mantenuto il carattere *comune fra i condividenti ed adibito a strada di accesso ai vari appezzamenti di terreno assegnati a corte comune del fabbricato* come indicato nell'atto notarile e ad oggi costituisce la strada di accesso a tutte le proprietà che si affacciano sulla corte.

Il fabbricato presenta una forma semplice e regolare, i due prospetti esposti a sud-est e nord-ovest sono in aderenza con il tessuto urbano circostante, mentre gli altri due, posti rispettivamente sul fronte stradale e sul retro (All. 6 foto 2-5), sono caratterizzati da forme squadrate e lineari i cui elementi qualificanti sono costituiti dalla muratura in blocchi di tufo che è lasciata a faccia vista, dagli imbotti in peperino degli infissi e da una fascia di legamento superiore in tufo (solo sul prospetto principale). La struttura del fabbricato è realizzata con muratura portante di blocchi di tufo, i tramezzi che delimitano i vari ambienti interni sono realizzati con elementi forati in laterizio, intonacati e tinteggiati, il solaio è realizzato con travi metalliche e tavelloni; la copertura è a due falde, dotata di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'accesso da Via Cassia Botte è costituito da un portone in legno con ampio sopra luce soprastante (All. 6 foto 3), oltrepassato il quale si giunge in un vano di ingresso dove è dislocata una rampa di scale di soli cinque gradini rivestita in marmo (All. 6 foto 7-8-9), che conduce a un disimpegno (All. 6 foto 10-11-15-18), che si sviluppa in tre vani formando una L e immette ai principali ambienti dell'abitazione: una stanza adibita a cameretta senza finestre sull'esterno e illuminata da una vetrata che si trova dietro al sopra luce della porta d'ingresso (All. 6 foto 12), una cucina con camino (All. 6 foto 13), un soggiorno (All. 6 foto 14), una camera da letto (All. 6 foto 16), un bagno (All. 6 foto 17), e un ripostiglio (All. 6 foto 19-20), dal quale è possibile raggiungere scendendo alcuni gradini l'ingresso secondario posto sul retro (All. 6 foto 21), che comprende anche un vano adibito a rimessa realizzato nel sottoscala della rampa di scale dell'unità immobiliare adiacente di altra proprietà che conduce al primo piano (All. 6 foto 22.).

Fatta eccezione per il disimpegno e per la stanza adibita a cameretta che si trova accanto all'ingresso principale, tutti gli ambienti interni dell'abitazione sono ben illuminati ed aerati, gli infissi sono lignei a vetro singolo dotati di persiane lignee all'esterno, le porte sono in legno tamburato ed il bagno è finestrato, munito di sanitari (lavabo, vasca, water, bidet) e di rivestimento ceramico sulle pareti realizzato con elementi di formato 15x15 cm. Il pavimento di tutti gli ambienti è uniformemente realizzato con elementi in graniglia di dimensioni leggermente diverse in ciascuna stanza (ripostigli e corridoio 25x25 cm, camera 33x33 cm, bagno 10x20 cm), mentre le pareti sono tinteggiate con colori a prevalenza di giallo.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono realizzati sotto traccia e collegati alle rispettive linee di approvvigionamento. Nell'immobile non è presente l'impianto per la fornitura di gas metano e la cucina è infatti munita di bombola a gas per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, ma dotata di camino e di una stufa a legna posta nel disimpegno; uno scaldabagno garantisce la fornitura di acqua calda nel bagno e in cucina. Riguardo le dotazioni impiantistiche si precisa che la verifica e l'accertamento in merito al funzionamento degli impianti non rientra tra i quesiti posti del G.E. e quindi esula dai compiti richiesti al CTU nel compimento del proprio incarico.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa 69,41 mq, l'altezza libera interna ha un valore medio di 330 cm ad eccezione del tratto di disimpegno tra camera e bagno dove l'altezza si riduce a 260 cm per la presenza di un controsoffitto in cartongesso.

In generale le condizioni di conservazione e mantenimento dell'unità immobiliare sono buone.

L'unità immobiliare confina con le unità immobiliari urbane del Comune di Vetralla identificate catastalmente al Foglio 51 particelle 947-1523-2865 sub 2/3948, proprietà OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS o aventi causa, salvo altri, con la Via Cassia Botte e con la corte comune censita con la particella 944 con destinazione ente urbano.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione del bene.

Dal sopralluogo è emersa una discordanza nell'indicazione del numero civico che non risulta essere il 10 bensì il 16, come già indicato nel quesito 3. L'avvenuta variazione risulta essere comprovata dal colloquio con il personale degli uffici comunali competenti i quali hanno confermato che la modifica deriva da una revisione toponomastica operata dal Comune conclusasi tra la fine del 2016 e l'inizio del 2017.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano l'apertura di una nuova finestra su Via Cassia Botte nell'attuale cucina (intervento autorizzato urbanisticamente, ma non indicato nella planimetria catastale), la riduzione delle dimensioni dell'ambiente adibito a soggiorno attraverso la realizzazione di un nuovo tramezzo al fine di creare il vano oggi adibito a cucina nel quale è stata aperta la nuova finestra sopra citata, la demolizione del tratto di muratura che in questo vano ospitava la nicchia posta verso l'attuale disimpegno dopo la scala dell'ingresso per realizzare un passaggio e consentire il collegamento con il disimpegno posto davanti alla cucina e al soggiorno, che non era presente nell'assetto iniziale rappresentato sulla planimetria catastale, la modifica dell'angolo formato dal muro adiacente alla nicchia per agevolare il passaggio, l'ampliamento dell'apertura tra i due disimpegni, la realizzazione del tramezzo su cui si trova la porta che delimita l'ambiente dell'attuale bagno, che, come emerge dalla consultazione cartacea delle schede catastali reperite dalla scrivente (All. 10), prima era adibito a cucina, la traslazione del tramezzo tra camera e bagno e la realizzazione della nicchia nel bagno, la realizzazione del controsoffitto nel disimpegno tra camera e bagno, la modifica della finestra dell'attuale ingresso su Via Cassia Botte in portoncino di ingresso (intervento autorizzato urbanisticamente, ma non indicato nella planimetria catastale) e la suddivisione dell'ambiente retrostante in due parti, di cui una occupata dalla scala costituita da cinque gradini che conduce al disimpegno e l'altra da una piccola stanza senza finestre verso l'esterno, in cui la luce naturale filtra solo attraverso un infisso vetrato realizzato nella parte alta della

parete che si trova dietro il sopraluce del portoncino di ingresso, il tamponamento dell'apertura tra disimpegno e retrostante ripostiglio e lo spostamento in traslazione della porta tra il ripostiglio e l'ingresso posto sul retro con modifica della piccola scala retrostante. In merito all'ingresso posto sul retro del fabbricato con accesso dalla corte comune, si precisa che, malgrado questo sia indicato come unico ingresso nella rappresentazione grafica della planimetria catastale risalente al 02/02/1967, con la pratica urbanistica reperita in comune presentata in data 22/08/1969 e rilasciata il 21/05/1970 viene autorizzata la trasformazione della finestra dell'attuale ingresso su Via Cassia Botte n. 16 in porta. Da questo si deduce che presumibilmente, come accade anche per la finestra dell'attuale cucina, che non risulta presente nella planimetria catastale, ma risulta autorizzata con la medesima pratica urbanistica, non sia stato effettuato l'aggiornamento catastale dopo il rilascio del titolo abilitativo relativo a questi interventi. Nulla si può invece ipotizzare rispetto alle difformità riscontrate relative alle modifiche di distribuzione interna in quanto il titolo abilitativo citato contiene elaborati inerenti esclusivamente i prospetti del fabbricato e non la rappresentazione delle planimetrie dei vari piani che costituiscono l'edificio.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11). A tale proposito si precisa che lo schema grafico prodotto è finalizzato esclusivamente, come richiesto dal quesito formulato dal G.E., all'individuazione grafica del tipo e dell'ubicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate negli archivi catastali e non deve essere interpretato come rilievo metrico del bene.

QUESITO N.º 10

Gli identificativi del bene pignorato individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. Non si è riscontrata alcuna fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui.

QUESITO N.° 11

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria che comprendeva tutto il fabbricato, il quale è stato poi frazionato catastalmente in data 02/02/1967 (All. 10) in due distinte unità immobiliari dislocate rispettivamente al piano terra-rialzato e al piano primo-soffitta. L'informazione è presente anche nel Atto di Divisione stipulato dal notaio G. Colalelli del 30/07/1966, Rep. n. 6411, Racc. n. 3432, trascritto a Viterbo in data 03/08/1966 al n. 4729/6121 di formalità (All. 3).

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Revisione e Adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Vetralla adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2020, nelle Tavole 3.2, *Vetralla-Cura Botte, PRG vigente aggiornato ad ottobre 2019 su base CTR con individuazioni della varianti graficizzate delle osservazioni e delle proposte pervenute dai privati, dei tracciati della nuova Via cassia e della Superstrada Orte-Civitavecchia*, 4.1, Tavola di Progetto, *Aggiornamenti e Varianti al P.R.G vigente* e 4.2, Tavola di Progetto, *Aggiornamenti e Varianti al P.R.G vigente Vetralla-Cura-Botte*, Scala 1:10000, (All. 7) e ricade all'interno della ZONA B, *Edilizia Attuale - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*, Sottozona B2 – *Completamento e recupero*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 25 e 27, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che vengono allegati alla presente Relazione (All. 7).

La procedura di adozione di un nuovo PRG comporta la sua entrata in vigore in versione provvisoria, in quanto la versione adottata può essere suscettibile di ulteriori modifiche in funzione delle osservazioni accolte e pertanto nell'arco di tempo che precede la sua definitiva approvazione l'adozione del nuovo piano non comporta la decadenza del piano precedente previgente nel territorio comunale e valgono contemporaneamente due Piani Regolatori.

In base al previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Vetralla approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 12/07/1999, la zona urbanistica in cui ricade il bene coincide con quella del nuovo Piano ed è individuata nella Tavola P3, *Planimetria Fondamentale di Azzonamento Area Centrale*, Scala 1:5000, (All. 7) all'interno della ZONA B, *Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate*, Sottozona B2 – *Completamento e recupero*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli articoli 27 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che vengono allegate alla presente Relazione (All. 7). Le uniche destinazioni d'uso non consentite sono quelle corrispondenti alle categorie f2) ed f3) descritte nell'art. 24 delle NTA, vale a dire *impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale) e depositi e magazzini non riservati alla vendita*. L'utilizzazione a carattere abitativo dell'immobile pignorato risulta pertanto allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati che consentono, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute negli articoli 27 e 29, strutture adibite a scopo residenziale. Vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla. In merito a questo aspetto si precisa che il CTU analizza la documentazione presente negli archivi comunali acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, che costituisce l'Ente deputato all'istruttoria delle pratiche edilizie e alla verifica della presenza dei documenti costituenti il presupposto di efficacia dei titoli abilitativi rilasciati, e pertanto non

può essere ritenuto responsabile nel caso la documentazione ricevuta in copia dall'ufficio tecnico comunale non sia completa.

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risulta essere presente una sola pratica edilizia avente ad oggetto l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Licenza di Costruzione n. 610/70 del 21/05/1970, Prot. n. 3735, rilasciata dal Sindaco del Comune di Vetralla, su istanza del Sig. OMISSIS del 22/08/1969, avente ad oggetto il progetto di *trasformazione di una finestra in porta e l'apertura di due finestre*, come da progetto a firma del Geom. OMISSIS.

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità.

Nell'atto di compravendita con cui gli esecutati acquisiscono la proprietà del bene gli eredi del Sig. OMISSIS, in qualità di venditori, dichiarano che l'edificazione del fabbricato è precedente al 01/09/1967 (All. 3). Questa informazione è confermata dall'atto di divisione a firma del notaio Gilberto Colalelli del 30/07/1966 (All. 3) con cui contestualmente alla stipula dell'atto viene depositata presso la banca dati catastale la variazione immobiliare (scheda n. 0641442) attraverso la quale il fabbricato, indubbiamente già esistente, viene frazionato in due porzioni, che con il medesimo atto vengono attribuite distintamente al Sig. OMISSIS, cui viene assegnata la "*porzione di fabbricato composta di tre camere ed accessori al piano rialzato*", e al Sig. OMISSIS, cui viene assegnata la "*porzione di fabbricato composta di cantina, tinello e vanetto sotto il forno comune al piano terra, di tre vani ed accessori al primo piano e soffitta al piano di copertura*". La pratica edilizia reperita presso l'archivio degli uffici comunali relativa alla *trasformazione di una finestra in porta e l'apertura di due finestre* rilasciata in data 21/08/1970 appare allineata con la dichiarazione contenuta negli atti sopra citati, in base alla quale l'edificazione del fabbricato risulta precedente al 01/09/1967. Tuttavia poiché il fabbricato si trova all'interno del centro abitato per accertare la sua legittimità urbanistica è stato necessario risalire alla data della sua edificazione ed in particolare riuscire a stabilire se la stessa fosse ante o post 1942 (anno in cui con la Legge Quadro Urbanistica n. 1150/42 viene sancito l'obbligo della licenza edilizia per la costruzione dei fabbricati all'interno dei centri abitati). L'ulteriore verifica effettuata dalla scrivente presso gli uffici competenti del Comune

di Vetralla (All. 8) non ha portato risultati, ma facendo l'accesso agli atti presso l'archivio cartaceo del Catasto è stato possibile rintracciare le schede grafiche rappresentanti la conformazione del fabbricato pignorato precedente al frazionamento citato nell'atto notarile del 30/07/1966 (All. 3), che risultano essere state denunciate presso la banca dati catastale in data 24/01/1940 a nome di OMISSIS, madre di OMISSIS e OMISSIS, a firma del geom. OMISSIS, registrate al prot. n. 61, scheda n. 8750869 contenenti le planimetrie dei due piani dell'edificio (All. 10). Solo a conferma di quanto esposto si rileva che nell'archivio catastale è presente una dichiarazione del Sig. OMISSIS effettuata quando il bene è stato accatastato che colloca la data di costruzione del fabbricato al 29/12/1939.

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative rilasciate è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto negli elaborati grafici allegati al progetto della Licenza di Costruzione n. 310/70 nei confronti dei quali si è riscontrata la *difformità prospettica* relativa alla presenza di un sopra lucce posto sopra il portone di ingresso al bene che risulta di maggiori dimensioni rispetto a quello rappresentato nell'elaborato grafico del progetto autorizzato. Per quanto riguarda l'analisi delle ulteriori difformità, non potendo far riferimento all'elaborato grafico allegato al progetto della Licenza di Costruzione n. 610/70 in quanto quest'ultimo avendo ad oggetto unicamente modifiche prospettiche risulta privo di planimetrie, in forza dell'art. 9 del T.U. dell'Edilizia, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e in via precauzionale, al fine di tutelare l'aggiudicatario, è stato eseguito il confronto tra lo stato attuale riscontrato con il sopralluogo e l'ultima planimetria depositata nell'archivio catastale che risale al 02/02/1967, nei confronti della quale si registrano difformità relative alla *diversa distribuzione degli spazi interni* dovute alla riduzione dell'attuale ambiente soggiorno, alla realizzazione dell'ambiente della nuova cucina e del disimpegno antistante, compresa la demolizione del muro della nicchia tra disimpegno e nuovo ingresso per garantire il passaggio diretto tra i due ambienti, la modifica del muro adiacente alla nicchia, l'ampliamento dell'apertura tra i due disimpegni e la realizzazione del controsoffitto nel disimpegno, alla costruzione del tramezzo tra attuale bagno e disimpegno per la trasformazione della precedente cucina in bagno, alla traslazione del muro divisorio tra camera e bagno, alla realizzazione dell'ambiente cieco adibito a cameretta,

compresa la finestra alta posta verso l'ingresso su uno dei due tramezzi e la piccola rampa di scale accessibile dall'ingresso, alla realizzazione dell'ambiente ripostiglio ottenuto tramite il tamponamento della porta tra ingresso e ripostiglio e lo spostamento in traslazione della porta tra il ripostiglio e l'ingresso posto sul retro con modifica della piccola scala retrostante. Si evidenzia inoltre che il *frazionamento* dell'intero fabbricato nelle due unità immobiliari descritte nell'Atto di Divisione a firma del notaio Gilberto Colalelli del 30/07/1966, Rep. n. 6411, risulta *illegittimo* in quanto dichiarato catastalmente, ma non urbanisticamente, mentre l'iter normativo prevede di dover effettuare prima il frazionamento urbanistico e solo dopo che quest'ultimo è stato autorizzato e sono state svolte le lavorazioni finalizzate alla creazione di due o più unità immobiliari autonome rispetto a quella iniziale di maggiore consistenza, provvedere alla comunicazione di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Le difformità riscontrate, come affermato dal colloquio avuto con il tecnico comunale, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

I costi stimati per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile, comprensivi di sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, variazione catastale, ecc., sono quantificati dal CTU in 6.000,00 euro.

La valutazione delle sanzioni amministrative è stata effettuata attraverso il colloquio con i tecnici dell'ufficio comunale al momento della redazione della perizia di stima, ma dovrà essere oggetto di nuovo confronto con l'ufficio tecnico al momento della presentazione della pratica edilizia, in quanto è parzialmente suscettibile di valutazioni discrezionali da parte della Pubblica Amministrazione che viene chiamata ad esprimersi al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

QUESITO N.º 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto il bene pignorato.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Vetralla per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della presente relazione peritale.

Dalla verifica dell'elenco delle formalità a carico dell'immobile risultanti dall'ispezione ipotecaria effettuata (All. 4) non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Vetralla, frazione di La Botte, in Via Cassia Botte n. 16 (ex 10A), piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 51 P.lla 2865 Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 82 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, Rendita 150,07 Euro.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono agli esecutati per una quota di proprietà indivisa pari a 1/2 ciascuno.

Si ritiene che il bene pignorato non possa essere divisibile in quanto non frazionabile in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente, seppur in misura ridotta, la funzione ed il

valore che assume l'unità immobiliare nella sua interezza, senza comprometterne l'abitabilità e comportare un sensibile deprezzamento del valore dell'intero. La divisibilità non è pertanto perseguibile in quanto risulta impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto della consistenza e della dimensione, dell'usuale destinazione e dell'utilizzazione del bene, anche in ragione della posizione e della presenza di un solo servizio igienico e di una sola cucina.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 15/01/2023, è emerso che l'immobile pignorato è occupato senza alcun titolo formale da una coppia di coniugi di nazionalità rumena e dai loro figli.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 10).

QUESITO N.° 21

L'immobile colpito dal pignoramento non è occupato dai debitori per esigenze primarie proprie e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche, ma risulta occupato da soggetti terzi diversi dai debitori senza alcun titolo formale e che durante il sopralluogo ha dichiarato di occupare il bene senza alcuna forma di pagamento agli esecutati.

Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo per questo bene viene quantificato in 300,00 euro mensili.

QUESITO N.° 22

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia 850,00 € per metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici accessorie dell'immobile ponderate e viene calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750.

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza	91,93	100%	91,93
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>91,93 ~ 92,00</u>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

92 mq x 850,00 €/mq = 78.200,00 €

Al valore sopra indicato, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, si applica un adeguamento di stima calcolato nella misura forfettaria del 5% dovuto all'assenza di garanzia

per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dalla scrivente:

$$78.200,00 \text{ €} - 5\% = 74.290,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in considerazione il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 6.000, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$74.290,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \mathbf{68.290,00 \text{ €}}$$
 (valore al netto dei costi di sanatoria)

Considerati gli ambiti di soggettività inevitabili e non eliminabili del giudizio di stima, che è una previsione sul valore più probabile del bene nel momento della sua valutazione, quello sopra indicato costituisce il prezzo base d'asta consigliato del compendio pignorato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, che visti i limiti istruttori del CTU si basa su indagini visive e documentali prive di accertamenti e ispezioni invasive sul bene, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

QUESITO N.º 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima sintetico-comparativo derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Vetralla, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Vetralla (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA,

Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per l'immobile pignorato non sussistono contratti registrati per i quali gli esecutati risultino locatori (All. 12).

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 22 maggio 2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

- All. 1: Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;
- All. 2: Estratto di mappa catastale, visure aggiornate e planimetria;
- All. 3: Copia Atti notarili e note di trascrizione;
- All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;
- All. 5: Certificato di stato libero e certificato cumulativo degli esegutati;
- All. 6: Rilievo fotografico;
- All. 7: Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Vetralla;
- All. 9: Certificazioni usi civici;
- All. 10: Copia schede planimetriche estratte tramite consultazione cartacea archivio catastale;
- All. 11: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;
- All. 12: Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 13: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 26 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 16/04/2024

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

