

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 234/2021

.....

contro

.....

Avv. Caldarelli Valeria (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Antonino Geraci

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 234/2021

promossa dalla

.....
.....
.....
.....

.....contro

- convocazione del 17/05/2022 con nomina del Custode Avv. Valeria Caldarelli e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- nella convocazione del 09/06/2022 il sottoscritto ha inviato per pec l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (All. 2);
- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria

per la redazione della consulenza tecnica, costituita da (All. 3):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 6248 reg. part. n. 4821 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare
- d. Nota di iscrizione a ruolo
- e. Atti di precetto
- f. Relazione notarile
- g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

- 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 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 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 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 misura camerale (nel caso 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.);
- 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 nel 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se 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 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 urbanistica-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 dell'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 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 inoltre (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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 ottenuta 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 dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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 l'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 del 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;**

- 29) invii**, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato**;
- 30) depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;
- 34) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 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;*

- che in data 01/07/2022, con il custode Avv. Valeria Caldarelli è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Via Padre Mariano da Torino n. 408/c, nel quale non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto i soggetti esecutati non sono intervenuti, ma è stato redatto il verbale (All. 4);
- che in data 26/07/2022, con il custode Avv. Valeria Caldarelli è stato effettuato un secondo sopralluogo ma anche in questo caso non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto i soggetti esecutati non sono intervenuti, ma è stato redatto il verbale (All. 5);
- che in data 29/07/2022 il sottoscritto chiedeva, per ovvi motivi, una proroga per il deposito della perizia di stima finale;
- che in data 08/10/2022 veniva concessa al sottoscritto una proroga di giorni 90 per il deposito della perizia di stima (All. 6);
- che in data 04/11/2022 veniva effettuato un ulteriore sopralluogo, previa autorizzazione del G.E. all'accesso forzoso, in presenza del Maresciallo dei Carabinieri Pailla Angelo e di altre persone (vedi verbale All. 7) parenti dei soggetti esecutati, che non erano presenti, ma che hanno concesso di effettuare le operazioni peritali, la misurazione degli ambienti e le fotografie necessarie per la descrizione dell'immobile;
- successivamente il sottoscritto richiedeva tramite pec sia la documentazione tecnica relativa all'immobile, sia l'esistenza degli usi civici e sia il certificato di residenza e stato civile degli esecutati presso gli uffici di competenza del Comune di Ronciglione (All. 8).

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 3):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 6248 reg. part. n. 4821 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare
- d. Nota di iscrizione a ruolo
- e. Atti di precetto
- f. Relazione notarile
- g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- a) **Abitazione** sita nel Comune di Ronciglione (VT) Via Padre Mariano da Torino n. 408/c (in visura Via Cassia) piano primo censito al C.E.U. al foglio 5, particella 115, sub 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 140 totale escluse aree scoperte mq. 132,00 rendita catastale €. 666,23;

Intestazione catastale:

.....

QUESITO 2

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 9).

QUESITO 3

Dall' ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate e dalle ricerche presso i Notai intervenuti risulta che i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono i seguenti (All. 10):

- agli esecutati,, dell'immobile oggetto di esecuzione, e pervenuta per atto di compravendita del

.....
.....
.....

- ad
.....
.....
.....
.....

N.B.: accettazione tacita dell'eredità in morte di
.....
.....
.....

QUESITO 4

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare:

- **ISCRIZIONE NN.** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO del
.....
.....
.....

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO a favore

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE NN.** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI delemesso da UFF. GIUD. TRIB. DI VITERBO Sede
VITERBO a favore di

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

QUESITO 5

Tale quesito non è inerente all' esecuzione in esame in quanto trattasi di fabbricato e non di terreno.

QUESITO 6

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Ronciglione del soggetto esecutato dal certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di stato civile, stato di famiglia e residenza richiesto presso l'Ufficio Comunale di Ronciglione VT (All. 11) è emerso che:

.....
.....
.....
.....
.....

QUESITO 7

Localizzazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di appartamento al piano primo della palazzina C sita in Via Padre Mariano da Torino n. 408/c

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso , un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno della superficie utile di mq. 111,95 circa con una superficie lorda interna (comprensiva dell'ingombro di muri interni) di mq. 120,00.

Tre balconi (di cui uno è attualmente chiuso con ampia finestratura in modo da costituire una veranda abusiva) della superficie utile complessiva di mq. 32,80 circa completano la consistenza dell'intera unità immobiliare.

Internamente l' immobile presenta finiture ed impianti risalenti probabilmente al periodo della costruzione con pavimenti in monocottura, aperture esterne (finestre e porte finestre) costituite da doppio infisso (legno interno e alluminio anodizzato esterno) ed avvolgibile a rullo.

L'impianto di riscaldamento è garantito dalla caldaia a metano, posta esternamente sul balcone della cucina , con radiatori in alluminio.

La struttura portante della palazzina è c.a. e muratura di tufo con solai in laterocemento.

Le condizioni statiche nel suo insieme sembrano buone.

QUESITO 8

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 9

Dal rilievo effettuato sul luogo (elaborato grafico redatto dal sottoscritto - All. 12), si ha che rispetto alla planimetria catastale vi sono delle difformità consistenti in:

- divisione dell'originario soggiorno, mediante parete in forati, che ha comportato la creazione di un ulteriore vano ad uso letto (opera sanabile);
- chiusura di un balcone, mediante posa in opera di infisso, in modo da creare una veranda chiusa (opera non sanabile).

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna è facilmente sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria; la chiusura del balcone, in quanto ha determinato un aumento di volumetria, attualmente non risulta sanabile.

QUESITO 10

Non vi sono porzioni aliene, comuni e non pignorate all' immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

QUESITO 11

L'immobile non proviene da frazionamenti di immobili di maggiore consistenza originaria.

QUESITO 12

L'unità immobiliare in oggetto necessita di una variazione catastale, ma essendo necessario un titolo abilitativo (nel nostro caso una C.I.L.A. in sanatoria, con relativa sanzione pecuniaria, per le sole opere interne), il sottoscritto non ha provveduto alla suddetta variazione catastale.

QUESITO 13

L'immobile in oggetto ha un'utilizzazione abitativa e ricade in Zona B (sottozona B1 – Zona totalmente edificata) del vigente P.R.G.

QUESITO 14

Per l'immobile della presente esecuzione, è stata reperita la seguente documentazione tecnica (All. 13):

- Permesso di costruzione di n. 2 palazzine n. 16 del 10/04/1968;
- Variante al permesso di costruzione n. 16 del 10/04/1968 del 1971 (elaborato grafico allegato);
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 08/01/1976 n. 16/C/76.

Rispetto al progetto originario dal rilievo effettuato in loco risultano le seguenti difformità:

- rimozione del vano ripostiglio in prossimità della cucina con ingrandimento della stessa (tale differenza è riportata solo nella planimetria catastale attualmente in atti);
- divisione dell'originario soggiorno, mediante parete in forati, che ha comportato la creazione di un ulteriore vano ad uso letto (opera sanabile);
- chiusura di un balcone, mediante posa in opera di infisso, in modo da creare una veranda chiusa.

Come già descritto precedentemente nel quesito 9, la diversa distribuzione interna è facilmente sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria, mentre la chiusura del balcone, in quanto ha determinato un aumento di volumetria, attualmente non risulta sanabile e pertanto è da rimuovere.

QUESITO 15

Non ci sono istanze di condono edilizio in corso.

QUESITO 16

I fabbricati oggetto di esecuzione non risultano gravati ne da censo, livello od uso civico come risulta dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Ronciglione (All. 14)

QUESITO 17

Trattandosi di un condominio l'Amministratore ha inviato una dichiarazione attestante la situazione circa i pagamenti degli oneri condominiali di pertinenza relativi all'appartamento in questione (All. 15) nella quale viene dichiarato quanto segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione relative all'appartamento eseguitato sono di circa €. 600,00;
- l'importo delle spese straordinarie deliberate e non eseguite relative agli interventi da effettuare sull'ascensore per vetustà dell'impianto sono di complessivi €. 12.000,00 oltre ad iva;
- le spese condominiali ordinarie degli ultimi due anni non pagate relative ammontano a complessivi €. 1.158,00 mentre quelle straordinarie ammontano ad €. 629,93;
- i procedimenti giudiziari compiuti dal Condominio per il recupero del credito sono relativi a decreti

ingiuntivi notificati con grandissima difficoltà, ai quali non si è dato poi seguito visto che il credito del Condominio era minore rispetto all'ipoteca immobiliare iscritta sull'immobile.

Le quote millesimali spettanti al soggetto esecutato sono:

- Tab. A - generale 16,37;
- Tab. A - di palazzina 52,88;
- Tab. B - scale 55,80;
- Tab. C - ascensore 49,34;
- Tab. D - autoclave 36,86.

Alla data odierna non risultano deliberate altre spese straordinarie ne per la palazzina C ne per eventuali lavori a carico dell'intero condominio, salvo adesione superbonus 110% con cessione del credito alla ditta esecutrice dei lavori e/o al Generala Contractor.

QUESITO 18

Trattandosi di un'unica unità immobiliare si provvede alla formazione di un unico lotto.

QUESITO 19

L'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO 20

Allo stato attuale risulta occupato dai proprietari.

QUESITO 21

Vedi quesito n. 20

QUESITO 22

Vedi quesito n. 20

QUESITO 23

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè diritti demaniali e/o usi civici (come già dichiarato al punto 16).

QUESITI 24

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di

superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate relative al 1° semestre 2022 e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2020 (All. 16) si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Ronciglione (VT), oscillano in una fascia compresa tra:

- Agenzia Entrate 1° sem. 2022
 - a. abitazioni civili stato conservativo OTTIMO da €/mq. 1.050,00 e i €/mq. 1.500,00;
 - b. abitazioni civili stato conservativo NORMALE da €/mq. 750,00 e i €/mq. 1.050,00;

Non vi sono valori per locali cantina/magazzino e autorimesse.

- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2020
 - a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 1.100,00 e i €/mq. 1.300,00;
 - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 600,00 e i €/mq. 700,00;
 - c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 400,00 e i €/mq. 450,00;

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire gli immobili nella fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

a) APPARTAMENTO

CONSISTENZA: Superficie lorda totale appartamento = mq. 120,00
Superficie balconi mq. 30,00x0,25 = mq. 7,50

mq. 127,50

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 1.100,00

VALUTAZIONE: Mq. 127,50 X €/Mq. 900,00 = €. 125.950,00 arrotondato **€. 114.750.00**

(euro centoventiseimila/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile per le spese tecniche, e per il ripristino del balcone /veranda (smantellamento infissi) pari a circa €. 2.500,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 114.750,00 - €. 2.500,00 = €. 112.250,00

(euro centodocicimiladuecentocinquanta/00)

QUESITO 25

Vedi quesito n. 24

QUESITO 26

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e l'ubicazione, si può ritenere tranquillamente che l'immobile oggetto di esecuzione, anche in virtù del valore non molto elevato, possa avere delle discrete prospettive di collocamento sul mercato.

QUESITO 27

Non ci sono contratti di locazione.

QUESITO 28

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 29

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 31

Il sottoscritto interverrà all' udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell' ordinanza di vendita, salvo giustificare l'eventuale mancata presenza.

QUESITO 32

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

QUESITO 33

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 07/10/2022 (All. 17).

QUESITO 34

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 35

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E.;
- All. 2) Copia istanza di accettazione e giuramento incarico;
- All. 3) Istanza per la vendita dei beni pignorati;
- All. 4) Copia 1° verbale di sopralluogo;
- All. 5) Copia 2° verbale di sopralluogo;
- All. 6) Proroga deposito CTU;
- All. 7) Copia 3° verbale di sopralluogo;
- All. 8) Copia della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ronciglione (VT);
- All. 9) Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;
- All. 10) Copia Atti di provenienza;
- All. 11) Certificati di residenza, stato civile, matrimonio e stato di famiglia dei soggetti esecutati;
- All. 12) Planimetria dello stato attuale redatte dal ctu;
- All. 13) Documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- All. 14) Certificazione del Comune attestante l'inesistenza di usi civici;
- All. 15) Dichiarazione dell'Amministratore di Condominio;

All. 16) Estratti quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al I° semestre 2016;

All. 17) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Fotocopia documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- 2) Quadro sinottico completo;
- 3) Quadro sinottico versione privacy;
- 4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì

Il C.T.U.

All. 16) Estratti quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al 1° semestre 2016