
TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. 26/2021
Giudice Dott.ssa Roberta Crescentini
promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Agr. Alessio Chiani

per l'udienza di rinvio del 13/07/2023

Premessa

Con notifica a mezzo PEC del 30/12/2022 il sottoscritto Dottore Agronomo **Alessio Chiani**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Viterbo al n. 217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Viterbo, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della causa in oggetto.

In data 12/01/2023 il sottoscritto si dichiarava disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., prestando il giuramento di rito con il deposito della relativa dichiarazione.

Esecuzione immobiliare promossa da:

----- con sede in Roma, ----- n. -----, P.Iva: -----.

Creditore pignorante

nella procedura intrapresa contro:

Sig.-----.

Debitore esecutato

L'incarico conferito dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Roberta Crescentini prevedeva di rispondere ai 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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla



esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



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

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del



valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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*; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 di vendita 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 Giudiziaria);

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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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 osservazioni al suo 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. 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. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo 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 questi 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. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene 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;

35. allegghi 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 triplice copia*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposte ai 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;

Dall'esame della documentazione in atti, costituita dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, nonché dalla relazione notarile redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV) in data 22/03/2021, la stessa si ritiene completa.

2. effettuati 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;

Dall'esame delle visure catastali effettuate dal sottoscritto, (Cfr. allegato n. 2) è stata verificata la correttezza dei dati del pignoramento trascritto, nonché l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione dell'immobile.

I dati catastali sono i seguenti:

Catasto Fabbricati di Viterbo:

Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
Canepina	5	234	6	A/2	1	5 vani	284,05

3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Dalla verifica degli atti iscritti e trascritti presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare di Viterbo, (Cfr. allegato n. 6) è stata innanzitutto rilevata la registrazione del verbale di pignoramento relativo alla presente CTU:

- Trascrizione del 15/03/2021 – Registro Particolare 3094, Registro Generale 3858. Pubblico ufficiale Uff. giudiziario del Tribunale di Viterbo, Repertorio 1507/2021 del 03/02/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

È stata riscontrata la seguente trascrizione comprovante la proprietà:

- Trascrizione del 27/05/2006 – Registro Particolare 6430, Registro Generale 10079. Pubblico ufficiale Misiti Fernando, Repertorio 4382/1836 del 23/05/2006. Atto tra vivi – compravendita.



Nonché le seguenti formalità:

- Iscrizione del 27/05/2006 – Registro Particolare 1689, Registro Generale 10080. Pubblico ufficiale Misiti Fernando, Repertorio 4383/1836 del 23/05/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione del 09/01/2014 – Registro Particolare 153, Registro Generale 173. Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Corte Appello, Repertorio 59622 del 29/10/2013. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

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);

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate per la particella oggetto della presente CTU, al ventennio sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 27/05/2006 – Registro Particolare 1689, Registro Generale 10080. Pubblico ufficiale Misiti Fernando, Repertorio 4383/1836 del 23/05/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione del 09/01/2014 – Registro Particolare 153, Registro Generale 173. Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Corte Appello, Repertorio 59622 del 29/10/2013. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del 15/03/2021 – Registro Particolare 3094, Registro Generale 3858. Pubblico ufficiale Uff. giudiziario del Tribunale di Viterbo, Repertorio 1507/2021 del 03/02/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la mappa catastale e relativa planimetria dell'immobile oggetto di pignoramento (Cfr. allegati n. 4 e 5).

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

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il certificato di stato libero della Sig.ra -----
-----, nata a ----- presso il Comune di Roma, nel quale viene indicato, appunto, lo stato libero della debitrice (Cfr. allegato n. 13).



7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un appartamento posto al primo piano di una palazzina situata nel centro abitato di Canepina e, più precisamente, in via Viterbo, n. 21. L'edificio è posto lungo le principali vie di accesso al paese ed è ubicato a breve distanza dai principali servizi pubblici e privati.

Il fabbricato di vetusta costruzione è stato realizzato in muratura portante di tufo e solai in latero-cemento con tetto a due falde. È articolato su cinque piani ed il piano terra è interamente adibito a garage, mentre le finiture esterne sono state realizzate con intonaco civile.

L'immobile oggetto della presente consulenza è posto al primo piano e catastalmente è censito con il subalterno 6 della particella 234 del foglio 5, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1 ed ha una consistenza di 5 vani con una superficie catastale totale di 100 mq.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto ed un piccolo ripostiglio. Fa parte dell'immobile anche un balcone posto sul lato di via Viterbo che è accessibile dalla cucina e da una delle due camere da letto. La superficie esterna lorda dell'immobile è di circa 99 mq oltre alla superficie del balcone che è di circa 4,5 mq, mentre la superficie calpestabile interna misura circa 79 mq.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'appartamento si presenta in mediocri condizioni con finiture di medio pregio. I pavimenti sono stati realizzati in parte in graniglia di marmo ed in parte in gres, come peraltro i rivestimenti del bagno e della cucina. Relativamente agli infissi esterni, l'appartamento è attualmente privo di finestre, mentre sono presenti le persiane in alluminio, per quanto riguarda i vani posti sul lato sud-ovest e tapparelle in plastica per i vani posti sul lato nord-est (lato di via Viterbo).

Si fa presente, inoltre, che detto immobile è privo dell'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico è attualmente non funzionante e parzialmente divolto.

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Nell'atto di pignoramento, vengono descritti i dati catastali dell'immobile con l'indicazione dell'indirizzo: Via Viterbo, 5. Dette descrizioni consentono l'individuazione dell'immobile, nonostante il numero civico riportato attualmente sull'ingresso della palazzina corrisponda al n. 21.

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 parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Nell'atto di provenienza, con il quale la debitrice ha acquistato l'immobile, vengono descritti i dati catastali che corrispondono a quelli indicati nel pignoramento. Come precedentemente già specificato, solamente il numero civico differisce da quello effettivamente riportato sull'ingresso del fabbricato.

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

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o, comunque, non pignorate.

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;

Il caso non ricorre.

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;



Le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto dovranno essere effettuate solo in seguito all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

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

Come meglio descritto nella visura catastale, l'immobile ha la seguente utilizzazione:

Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Utilizzazione
Canepina	5	234	6	A/2	abitazione

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Come meglio specificato nella certificazione rilasciata dal Comune di Canepina con prot. n. 2382 del 23/03/2023 (Cfr. allegato n. 10) e con prot. 2520 del 28/03/2023 (Cfr. allegato n. 11), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Fabbricati di Viterbo al foglio 5 di Canepina, particella 234, sub. 6 è stato reperito il solo certificato di abitabilità che è stato rilasciato in copia. Non sono stati, invece, rinvenuti gli elaborati grafici relativi ai titoli abilitativi citati nel certificato di abitabilità stesso.

Si precisa, tuttavia, che rispetto alla planimetria catastale, l'immobile presenta alcune difformità geometriche interne, ovvero, una diversa dimensione dei singoli vani determinata soprattutto da una maggiore larghezza dell'ingresso, nonché da un diverso posizionamento delle porte interne di due vani. Rispetto a detta planimetria catastale, è stata rilevata, inoltre, una difformità prospettica riguardante le dimensioni e la posizione del balcone rispetto alla facciata. In particolare, il balcone ha una larghezza di m 0,75, mentre sulla planimetria catastale viene indicata una larghezza di circa 1 m. Per sanare dette difformità si ritiene necessario acquisire il titolo abilitativo.

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Nella certificazione rilasciata dal Comune di Canepina (Cfr. allegato n. 10), è stato specificato che *"Non sono state altresì rinvenute autorizzazioni e/o concessioni,*



domande di condono edilizio altresì autorizzazioni e/o concessioni, domande di condono edilizio”.

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;

Il Comune di Canepina non ha rilasciato la certificazione richiesta per poter rispondere al presente quesito specificando che: *“Per quanto riguarda gli usi civici il Comune di Canepina non possiede documentazione, approvata da parte della Regione, che ne autorizzi la certificazione”.*

Il sottoscritto, nell'intento di rispondere a suddetto quesito ha, pertanto, provveduto a visionare la documentazione detenuta presso l'Area Affari Generali e Usi Civici della Direzione Agricoltura della Regione Lazio in materia di usi civici del Comune di Canepina. Nello specifico, in data 18/04/2023, sono state visionate le seguenti relazioni:

- Verifica dello stato giuridico-amministrativo rispetto agli usi civici dei terreni facenti parte del comprensorio comunale (Comune di Canepina), redatta dai periti Arch. M. Laura Fanni e Arch. Giovanni Marchionne in data 15/03/1990;
- Relazione di perizia del demanio di uso civico del Comune di Canepina, redatta dal perito Geom. Rodrigo Allegrozzi in data 10/05/1997;
- Consulenza tecnica d'ufficio della causa presso il Commissariato Usi Civici Lazio, Toscana ed Umbria (R.G. 183/2002), redatta dal perito Geom. Angelo Benedetti in data 03/04/2003.

Dalle conclusioni esposte dai periti sopra menzionati, emerge che l'area di sedime del fabbricato distinto in catasto al foglio 5 di Canepina particella 234, all'interno del quale è situato l'immobile oggetto di pignoramento, non è gravata da censo, livello o uso civico.

Ovviamente lo scrivente non ha effettuato alcuna verifica in merito a quanto attestato in dette relazioni non avendo titolo attinente alla materia degli usi civici (perito demaniale).

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;

Non è emersa alcuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

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;



Tenuto conto dell'immobile oggetto di pignoramento, rappresentato da un'unica unità immobiliare, si ritiene opportuna la vendita in un solo lotto.

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;

L'immobile pignorato, rappresentato dall'appartamento sopra descritto, è di piena proprietà della Sig.ra -----.

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/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;

Sulla base dell'accertamento effettuato con il sopralluogo è emerso che l'immobile risulta libero, come peraltro verificato con l'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo finalizzato ad accertare l'esistenza di eventuali atti di locazione (Cfr. allegato n. 12).

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

Come già descritto per il quesito precedente l'appartamento risulta libero e non è occupato da soggetti diversi dal debitore. Tenuto conto, inoltre, delle condizioni in cui si presenta attualmente l'immobile, la locazione si ritiene non pertinente.

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

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile pignorato non è emerso alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre, sulla base delle relazioni visionate presso la Direzione Agricoltura della Regione Lazio (Area Affari Generali e Usi Civici) l'area di sedime del fabbricato individuata in Catasto al foglio 5 di Canepina particella 234 non sembrerebbe essere gravata da censo, livello o uso civico, come già specificato per il quesito n. 16. Si ricorda che il Comune di Canepina non ha rilasciato alcuna certificazione a riguardo.

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla base del quesito formulato dal Giudice, si è proceduto ad effettuare la valutazione dell'immobile oggetto della presente CTU.

Ai fini valutativi il criterio di stima adottato è necessariamente il valore di mercato, che concettualmente rappresenta il prezzo che si verificherebbe se l'immobile fosse posto in vendita, ovvero, il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

Il metodo utilizzato è quello comparativo che si basa sul confronto diretto tra il bene da stimare ed i beni simili che recentemente sono stati compravenduti, appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Una volta ricavato l'importo unitario (€/mq), è necessario apportare delle correzioni in aumento o in diminuzione nel caso si riscontrino comodi positivi o negativi ovvero le differenze dell'immobile da stimare rispetto a quelli presi a confronto, dovute a cause intrinseche non modificabili. Analogamente si effettuano aggiunte e/o detrazioni al valore ordinario nel caso si rilevi uno stato momentaneo e modificabile dell'immobile nel momento in cui viene effettuata la stima che lo differenzi dai beni simili.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio di cinque piani situato nel centro abitato di Canepina. La zona è posta lungo le principali vie di accesso al paese ed è ubicata a breve distanza dai principali servizi pubblici e privati. Il fabbricato è di vetusta costruzione ed è stato realizzato con muratura portante in tufo.

Per la determinazione dei prezzi unitari, è stata effettuata l'analisi di mercato presso agenzie immobiliari di zona, è stata presa visione delle varie offerte immobiliari di abitazioni simili e sono state consultate le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, nonché è stata consultata la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo pubblicata dalla CCIAA.

L'immobile gode di un'ottima posizione all'interno del centro abitato di Canepina, tuttavia, sulla base dei valori di mercato ricavati e tenuto conto delle condizioni in cui versa l'appartamento, in particolare della mancanza dell'impianto di riscaldamento, dell'assenza delle finestre e dell'impianto elettrico non funzionante, si ritiene applicare un importo unitario di €/mq 850,00.

Ai fini della valutazione è stata presa in considerazione la Superficie Esterna Lorda, ovvero la superficie complessiva dell'immobile includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie.

La superficie commerciale è stata determinata sommando alla superficie principale le altre superfici facenti parte dell'immobile, in questo caso solo quella del balcone, opportunamente corretta con l'utilizzo degli indici di conversione.

Immobile sito in Canepina (VT) foglio 5 particella 234, sub. 6 (Appartamento)

Descrizione	Superficie (mq)	Indice	Sup. commerciale (mq)
Sup. principale	99	1,00	99
Balconi	4,5	0,25	1,125
TOTALI	103		100,125
Superficie commerciale totale arrotondata			100

Al valore complessivo è necessario detrarre i costi da sostenere per sanare le irregolarità riscontrate, sopra descritte. Nello specifico è necessario sostenere la spesa relativa alla pratica edilizia (SCIA o CILA in sanatoria) comprensiva di ogni onere tecnico e dei diritti di segreteria, cui dovrà essere sommata la sanzione amministrativa ai sensi della L.R. 15/2008, nonché delle spese tecniche da sostenere per gli opportuni aggiornamenti catastali (DOCFA) e relativi tributi catastali.

Il costo complessivo per sanare le irregolarità riscontrate è stimabile forfettariamente in € 3.500,00, di cui € 2.000,00 per la pratica urbanistica, € 1.000,00 per la sanzione amministrativa ed € 500,00 per gli aggiornamenti catastali.



Lotto	Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Importo totale (€)	Aggiunte/ Detrazioni (€)	Importo tot. (€)
Lotto n. 1	Comune Canepina, fg. 5, part. 234, sub. 6, cat. A/2	100	850,00	85.000,00	- 3.500,00	81.500,00

Sulla base della superficie commerciale, il valore corrisponde ad un importo unitario di 815,00 €/mq.

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

Ai fini valutativi, il criterio di stima adottato è necessariamente il valore di mercato che concettualmente rappresenta il prezzo che si verificherebbe se l'immobile fosse posto in vendita ovvero il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

La determinazione del prezzo unitario è stata effettuata mediante la ponderazione dei valori ricavati presso agenzie immobiliari, nonché di quelli rilevati dalla consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dalla consultata della banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo.

Nello specifico, la quotazione OMI del secondo semestre del 2022 di abitazioni civili in normale stato conservativo della zona centrale di Canepina variano tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq mentre quelle in ottimo stato di conservazione variano tra 750,00 e 1.100,00 €/mq.

I valori pubblicati dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (primo semestre 2020) per abitazioni in buono stato del Comune di Canepina, riportano importi compresi tra 850,00 €/mq e 1.050,00 €/mq. Tali parametri si riferiscono alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali. Per le abitazioni da ristrutturare il valore unitario varia tra 400,00 e 700,00 €/mq.

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;



In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si ritiene pertinente la vendita come civile abitazione, conforme con la relativa destinazione d'uso.

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;

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

La presente perizia è stata inviata al creditore ed al custode in data 11/05/2023 a mezzo PEC, nonché è stata notificata alla debitrice a mezzo raccomandata A/R in data 06/06/2023 e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo in data 24/05/2023, nel rispetto del contraddittorio e dei termini assegnati al sottoscritto dal G.E. Lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna osservazione nei termini di legge.

Allegati:

1. verbale di accesso;
2. visura storica catasto fabbricati;
3. visura storica catasto terreni;
4. estratto mappa catastale;
5. planimetria catastale dell'immobile;
6. visura ipotecaria;
7. copia atto di provenienza del 2006;
8. nota di trascrizione atto di provenienza del 2006;
9. copia atto di provenienza del 1983;
10. certificazione del Comune di Canepina;
11. certificato di abitabilità;
12. certificazione dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo;
13. certificato stato libero della debitrice;
14. documentazione fotografica.
15. copia perizia - formato privacy;
16. quadro sinottico;
17. documentazione fotografica - formato privacy;
18. notifica a mezzo pec - creditore;
19. notifica a mezzo pec - custode;
20. copia notifica a mezzo raccomandata - debitrice;
21. copia notifica in cancelleria - debitrice.

Soriano nel Cimino (VT), 02/07/2023

Il C.T.U.
Dott. Agr. Alessio Chiani

