

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 152/2022

PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

(Avv. MATTEO ABRIGNANI)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 22/11/2023

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 152/2022, promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (Avv. Matteo Abrignani) contro i sigg.ri [REDACTED]



- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 05/04/2023, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 16/05/2023 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che, tuttavia, il bene risultava disabitato, pertanto gli ausiliari convenuti nella predetta data presso il bene pignorato, riscontravano l'effettiva assenza dei debitori eseguiti e di eventuali rappresentanti o delegati, e constatavano altresì che il bene non risultava accessibile, procedendo a semplice ricognizione esterna;
- il Custode pertanto provvedeva ad attivare la procedura per il conseguimento dell'Ordine di Liberazione dell'immobile, ex art. 560 C.P.C.;
- che il G.E. con Decreto del 09/06/2023 autorizzava gli ausiliari ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con ausilio della forza pubblica, avvalendosi di idoneo artigiano per il superamento degli ostacoli e, inoltre, su istanza del sottoscritto CTU con successivo Decreto del 31/07/2023 differiva la data di consegna dell'elaborato peritale;
- che a seguito di accordi con il Comando locale dei Carabinieri veniva stabilito per la data del 10/07/2023, l'accesso forzoso ai beni pignorati, previa debite comunicazioni alle parti;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 30/09/2022 [REDACTED] del Registro Particolare, [REDACTED] del Registro Generale, contro [REDACTED]



[REDACTED]
relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà per l'intero della rispettiva quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno appartenente a [REDACTED]
[REDACTED] abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Viterbo (VT),
Frazione Bagnaia, Via Tondi n.c. 7, piani primo, secondo e terzo, censita nel Catasto Fabbricati al
Foglio 179 p.lla 104 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, vani 3.5, Superficie catastale tot. Mq 111,
escluse aree scoperte Mq 111, Rendita Catastale € 125,45

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 1

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

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



QUESITO 2

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

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

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT):

- abitazione di tipo popolare sita in Via Tondi n.c. 7, piani 1-2-3, individuata al Foglio 179 p.lla 104, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 111, escluse aree scoperte mq 111, Rendita € 125,45;

QUESITO 3

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

Il bene immobile pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 179 p.lla 104, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 111, escluse aree scoperte mq 111, Rendita € 125,45, precedentemente al ventennio risultava appartenere alla [REDACTED] stessa pervenuto dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio Simoni Mario in Viterbo (VT) del [REDACTED] ep. n. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] e n. [REDACTED] registrato a Viterbo (VT) il 23/06/1970 [REDACTED]



Con atto di compravendita a rogito del Notaio Bianchi Antonio in Roma (RM) del 02/04/2007, rep. [REDACTED], registrato a Roma (RM) il 04/04/2007 al n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 05/04/2007 al n. [REDACTED] diritti di piena proprietà del bene in ragione di ½ ciascuno passavano ai debitori esecutati, [REDACTED].

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il 13/07/2016, [REDACTED] con Variazione per aggiornamento planimetrico ([REDACTED] dei dati di superficie del Catasto Fabbricati).

Con Variazione catastale del 01/01/1994, veniva attribuita l'attuale rendita catastale introdotta per Variazione del quadro tariffario conseguente alla rettifica della relativa rendita.

Con precedente Variazione catastale del 01/01/1992, inoltre, la rendita catastale del bene veniva rettificata per Variazione del quadro tariffario, in aggiornamento ai dati tariffari di cui all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza originari, era inizialmente distinto nel N.C.E.U. al Foglio 179, p.lla 104, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3.5, Rendita € 0,14-L. 280 – Via Tondi n. 7, Piani 1-2-3.

QUESITO 4

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

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 179 p.lla 104 subalterno 1 è gravata da:

- ipoteca volontaria in data 05/04/2007 iscritta al n. [REDACTED] per la somma complessiva di € 220.000,00 (capitale € 110.000,00), a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Siena (SI), P.I. 00884060526, e contro [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/2 ciascuno per l'intero in separazione dei beni;
- ipoteca della riscossione in data 26/05/2016 iscritta al n. [REDACTED] e n. [REDACTED] per la somma complessiva di € 80.001,98 (capitale € 40.000,99), a favore [REDACTED]



[redacted] con sede in Roma (RM), [redacted]

[redacted], per diritti pari a ½ ciascuno dell'intero in separazione dei beni;

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data 30/09/2022 trascritto al n. 15731 R.G. e [redacted] a favore di [redacted] A. con sede in Napoli (NA) [redacted], e contro [redacted], per diritti pari a ½ ciascuno dell'intero in separazione dei beni;

QUESITO 5

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

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 179, Comune di Viterbo), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 6

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

I debitori esecutati, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, sono risultati coniugati in regime di separazione dei beni, come emerge dal certificato anagrafico acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato costituisce, comunque, bene personale.

QUESITO 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)



in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una piccola unità immobiliare destinata ad abitazione civile individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 179 p.lla 104, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 111, escluse aree scoperte mq 111, Rendita € 125,45.**

La proprietà confina a Nord con le proprietà Giannini e Santos, ad Est con la proprietà Santos, a Sud con la proprietà Sagula, a Ovest con la strada pubblica, al di sotto con la proprietà Piccoli.

L'immobile è situato nell'antico centro storico di Bagnaia, Frazione del Comune di Viterbo (VT) in Via Tondi n.c. 7, in contesto centrale ma localmente marginale rispetto ai luoghi a maggior vocazione commerciale e di transito. La zona è completamente urbanizzata e posta a breve distanza dai principali servizi pubblici e privati locali.

L'immobile è parte di un modesto fabbricato di vetusta costruzione con tipologia originaria a schiera inglobata nell'antico tessuto urbano. Il fabbricato, prospettante nel fronte occidentale della strada, è eretto con criteri costruttivi datati e non più praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai parte in cemento armato, e già in legno.

L'intero edificio è verticalmente articolato su quattro piani fuori terra oltre a un piano interrato destinato ad uso cantina; è composto complessivamente da un'unica abitazione su tre livelli e da un locale su due livelli ad uso magazzino o cantina di proprietà di terzi.

La finitura esterna è massimamente realizzata con conci di pietrame a vista. La copertura è in parte a terrazzo ed in parte a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato l'intera porzione abitativa su tre livelli ai piani primo, secondo e terzo, avente affaccio unico esterno sulla strada.

L'immobile è accessibile dalla pubblica strada percorrendo la scala condominiale interna. Costituisce un'abitazione di modeste dimensioni composta, entrando, da vano soggiorno, cucina, camera, bagno e soprastante terrazzo panoramico accessibile dall'interno del vano soggiorno mediante ripida e vetusta scala completamente in legno.

L'immobile è direttamente accessibile dalla strada pubblica attraverso il portone di ingresso distinto con il numero civico 7.

Al piano primo, accessibile internamente dal sottostante portone di ingresso mediante ripida e vetusta scala a rampa unica con gradini rivestiti in lastre di marmo, l'abitazione è composta da un vano soggiorno con annesso angolo cottura. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 34,00



circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva**, comprensiva cioè delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 41,00 circa**;

Al primo piano, accessibile internamente dal piano sottostante mediante rampa di scala analoga alla precedente parimenti posta sul lato Sud dell'alloggio, è composta da camera, camera/ripostiglio di passaggio e disimpegno. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 33,50 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 41,00 circa**;

Al primo terzo o sottotetto, accessibile internamente dal piano sottostante percorrendo la scala posta sul lato Sud della camera/ripostiglio, l'unità immobiliare è composta da camera, bagno e disimpegni, oltre ad un piccolo terrazzo esterno a livello. La superficie utile netta è di mq 28,00 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 34,00 circa, oltre al terrazzo esterno a livello della superficie complessiva di mq 7,00 circa.**

L'altezza netta dei vani di abitazione al piano primo è pari a ml 3,00 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, parimenti l'altezza media al piano secondo è pari a ml 2,65 circa, mentre l'altezza media al piano terzo è pari a ml 2,30/2,50 circa.

L'immobile presenta finiture di qualità corrente. Lo stato di manutenzione appare discreto, trattandosi, peraltro, di una abitazione comunque datata e non abitata attualmente, sebbene comunque sottoposta in passato a opere di completa manutenzione straordinaria.

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

- infissi esterni con finestre in alluminio preverniciato o in legno verniciato
- porte interne in legno verniciato
- pavimenti in laminato (tipo legno) nel soggiorno al piano primo e nei disimpegni al piano terzo
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltata nei restanti ambienti abitativi e nel terrazzo esterno
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- bagno completo di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

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

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



QUESITO 8

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

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

QUESITO 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompanatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. Tuttavia la stessa planimetria catastale non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, essendo state riscontrate alcune difformità sostanzialmente di distribuzione interna.

In particolare, al piano primo sono stati realizzati due tratti di tramezzatura divisoria di delimitazione dello spazio di ingresso al vano soggiorno.

Al piano primo il vano porta di accesso alla camera principale risulta traslato verso sinistra di cm. 20 circa, inoltre, è stato realizzato un tramezzo divisorio nella prima camera di passaggio per ricavare il disimpegno compreso tra le due camere.



Al piano sottotetto lo spazio risulta del tutto variato rispetto alla rappresentazione catastale. Nel primo ambiente rappresentato nella planimetria catastale con relativa finestra, sono stati realizzati a partire dal margine Est, un bagno e due disimpegni mediante esecuzione delle interposte tramezzature divisorie; nella restante superficie del vano verso il margine stradale ad Ovest, è stato inoltre ricavato un terrazzo esterno, mediante parziale rimozione del preesistente tetto di copertura e della muratura perimetrale lungo il margine stradale. La finestra preesistente risulta pertanto attualmente tamponata. Nel contiguo ambiente verso Nord, risulta realizzata una tramezzatura interna di delimitazione di un piccolo ripostiglio. Nella parete Ovest verso la strada, infine, risulta presente una finestra già di antica fattura, non rappresentata nella planimetria catastale.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 10

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

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 11

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

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare autonoma facente parte di un piccolo fabbricato realizzato e costituito originariamente da due diverse unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, come precedentemente rappresentato, censito già all'impianto con gli attuali dati identificativi, veniva comunque introdotto in catasto già in origine quale unità autonoma.



Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Bianchi Antonio in Roma (RM) del 02/04/2007, rep. n. [REDACTED], registrato a Roma (RM) [REDACTED] al [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] i debitori esecutati divenivano proprietari esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 179, p.lla 104, subalterno 1, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

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

QUESITO 12

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

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché le modifiche edilizie riscontrate non comportano variazioni di identificazione catastale e sono altresì suscettibili di regolarizzazione mediante preventivo rilascio di titoli abilitativi da parte degli uffici preposti dell'amministrazione comunale, nei termini e modalità descritte nel presente elaborato.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una modesta unità immobiliare a destinazione residenziale priva di accessori e pertinenze indirette, facente parte di un antico fabbricato ubicato nel centro storico comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (VT) adottata con Delibere del Consiglio Comunale n. 99 del 18 aprile 1974 e n. 76 del 27 gennaio 1975, definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 3068 del 10 luglio 1979, in Zona "A1" - Centri Storici, comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni. In tale ambito, in assenza di Piani di attuazione convenzionati, sono ammesse solo operazioni di consolidamento e di normale manutenzione edilizia relative a rifacimenti di intonaci interni, pavimenti, tinteggiature; rifacimento e sostituzione di infissi interni ed esterni, mantenendo i tipi originari con divieto di



aprire nuovi vani, di modificare le attuali aperture di porte esterne e finestre, nonché le relative cornici, soglie e riquadrature; di modificare i tipi preesistenti di intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni; rifacimento di solai di calpestio e di coperture fatiscenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche dei manti di copertura ed i comignoli e con il divieto di incrementare la superficie utile e di modificare la quota di imposte dei solai stessi; esecuzione di tramezzi interni, anche allo scopo di realizzare servizi igienici (per i quali, in deroga al R.E si ammette la ventilazione artificiale), con divieto di modificare la struttura muraria esistente.

Nell'ambito di tutta la zona A1, per interventi di restauro e di risanamento conservativo, non è consentito superare le altezze degli edifici attuali, computate senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Altresì, le distanze tra gli edifici ovvero tra i corpi diversi dello stesso edificio non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

L'intera area è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio. Qualsiasi intervento esterno in aree sottoposte a detto vincolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

QUESITO 14

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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

Successivamente, come emerso dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, l'unità immobiliare veniva sottoposta ad opere di manutenzione straordinaria con variazioni prospettiche



del fabbricato, effettivamente autorizzate dal Comune di Viterbo (VT) con Licenza Edilizia del

Tali opere di completa ristrutturazione interessavano la modifica delle finestre al piano primo e la trasformazione dell'intero piano terzo o sottotetto con conseguente riduzione della superficie utile interna, a seguito della realizzazione di un terrazzo esterno ricavato dalla rimozione di una sezione del tetto di copertura. Nello spazio utile interno era inoltre realizzato un bagno con relativa tramezzatura divisoria.

In riferimento alla predetta autorizzazione è possibile rilevare che alla stessa non fecero comunque seguito le comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Tuttavia, come riscontrabile dallo stato dei luoghi, fu data completa esecuzione alle opere. Non risultano, comunque, avanzate né rilasciate in merito, le relative certificazioni di agibilità.

Per l'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi, peraltro non conforme alla planimetria catastale associata riferibile all'impianto e mai aggiornata, e l'esame degli elaborati tecnici riferibili alla Licenza edilizia rilasciata, emergono alcune difformità riassumibili nella diversa conformazione interna di porzioni di tramezzatura divisoria, nonché nella parziale diversa conformazione del terrazzo esterno al piano terzo. In particolare, la superficie dello stesso risulta modificata rispetto a quanto effettivamente autorizzato, a seguito della realizzazione di un disimpegno coperto di accesso alla camera sottotetto e della rimozione di un'ulteriore sezione del tetto di copertura al di sopra della scala interna, in corrispondenza del margine Sud-Ovest della muratura perimetrale su via Tondi.

Le difformità riscontrate allo stato, possono necessariamente essere regolarizzate ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R 06/06/2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07/09/2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi anche di modifiche di parti esterne. Tale fattispecie consentirebbe presso l'Amministrazione competente la regolarizzazione agevole delle difformità riscontrate, previa acquisizione del nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM in ordine al vincolo paesaggistico, in assenza del quale risulterebbe comunque necessario il ripristino della conformazione del terrazzo esterno, in conformità allo stato effettivamente autorizzato con la licenza edilizia assentita.

La presunta sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.000,00 cui vanno aggiunti i diritti amministrativi e gli oneri professionali necessari per la redazione completa della pratica, valutabili in complessivi € 4.000,00 circa.



A tale procedura vanno aggiunti i costi per la presentazione della necessaria Variatione catastale, che possono essere complessivamente preventivati in 1.000,00 circa, comprensivi degli oneri professionali e dei diritti amministrativi pari a € 50,00.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 6.000,00 circa.

QUESITO 15

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

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

QUESITO 16

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

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di piena proprietà in ragione di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

QUESITO 17

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un modesto quanto vetusto fabbricato composto complessivamente da un'unica unità abitativa, oltre a una cantina posta al piano terreno. Non esiste, pertanto, una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

QUESITO 18

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare priva di accessori e pertinenze indirettamente connesse, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di proprietà per l'intero in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni su abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Viterbo (VT), Frazione Bagnaia, Via Tondi n.c. 7, piani 1-2-3, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 179 p.lla 104, subalterno 1, categoria A/4, classe I, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 111, escluse aree scoperte mq 111, Rendita € 125,45.

QUESITO 19

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità



eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva è pignorato in diritto di piena proprietà del bene in ragione di ½ ciascuno degli esecutati, coniugati in regime di separazione dei beni

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 20

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

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

QUESITO 21

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

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 3,00 €/mq mensili.



Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 104,50 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 104,50 x 3,00 €/mq € 313,50

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 3.750,00 annui.

QUESITO 22

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

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 23

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

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



QUESITO 24

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

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 800 €/mq.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano primo:	mq 41,00 x 1,00 = mq 41,00
Abitazione al piano secondo:	mq 41,00 x 1,00 = mq 41,00
Abitazione al piano terzo:	mq 34,00 x 0,60 = mq 20,40
Terrazzo al piano terzo:	mq 7,00 x 0,30 = mq 2,10
Superficie complessiva:	Mq 104,50



La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 104,50 circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, ad eccezione del terrazzo superiore direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione, comunque computato nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 104,50 x 800 €/mq € 83.600,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 6.000,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 83.600,00 - € 6.000,00 € 77.600,00

PREZZO BASE D'ASTA : € 77.600,00

QUESITO 25

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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



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

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

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

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Coldwell Banker – Sede di Viterbo (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in centro, valori medi di mercato pari a 500,00-750,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Immobiliare Tecnocasa – Sede di Bagnaia-Viterbo (VT), i cui valori sono risultati pari a 450,00-650,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona di Bagnaia, oscillanti tra 650-1.000 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame, mentre per abitazioni civili in stato conservativo scadente, valori compresi tra 450-650 €/mq.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Viterbo, fornisce per il Secondo Semestre 2022, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni da Ristrutturare, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 500-700 €/mq, mentre per Abitazioni Abitabili, valori compresi tra 700-900 €/mq.

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



QUESITO 26

indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

QUESITO 27

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

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

La presente relazione si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto



ALLEGATI:

- visura con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- planimetrie immobile
- copia licenza edilizia
- visure ipo-catastali aggiornate
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbali di sopralluogo
- certificato anagrafico
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 29/09/2023

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci

