

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 78/2022

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

(Avv. -----)

contro

(Avv. -----)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 25/05/2023

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 78/2022, promossa da ----- (Avv. ----- e Avv. -----) contro i sigg.ri ----- e ----- (Avv. -----);
- 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 nell'udienza del 16/11/2022, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i 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 15/12/2022 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- 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 ---/---/---- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/----, C.F.: -----, ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, C.F.: ----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di proprietà per la quota pari a ½ ciascuno dell'intero in regime di comunione legale spettanti rispettivamente a ----- e ----- su abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 5, in castasto n.c. 2, piano 2, censita nel Catasto

Fabbricati al Foglio 20 p.lla 335 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Sup. cat. tot. Mq 138, tot. escluse aree scop. Mq 132, Rendita Catastale € 482,84;

- diritti di piena proprietà dell'intero spettanti a ----- su abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 6, piano 2, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 20 p.lla 347 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5.5, Sup. cat. tot. Mq 91, tot. escluse aree scop. Mq 89, Rendita Catastale € 213,04;

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione due distinti cespiti immobiliare, separati in natura e privi di accessori o pertinenze, 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 dei beni staggiati due distinti lotti:

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 5 (in catasto n.c. 2), piano 2, Foglio 20 p.lla 335 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Sup. cat. tot. Mq 138, tot. escluse aree scop. Mq 132, Rendita Catastale € 482,84;

~~LOTTO 2 - Diritti di piena proprietà su abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 6, piano 2, Foglio 20 p.lla 347 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5.5, Sup. cat. tot. Mq 91, tot. escluse aree scop. Mq 89, Rendita Catastale € 213,04;~~

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

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 individuato quale Lotto 1.

QUESITO 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;

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

Detti beni, risultano così censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Corchiano (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Via Ugo Petrucci n.c. 2, piano 2, individuata al Foglio 20 p.lla 335, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Superficie catastale totale mq 138, totale escluse aree scoperte mq 132, Rendita € 482,84;
- abitazione di tipo popolare sita in Via Ugo Petrucci n.c. 6, piano 2, individuata al Foglio 20 p.lla 347, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5.5, Superficie catastale totale mq 91, totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita € 213,04;

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 Corchiano (VT) al Foglio 20 p.IIa 335, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Superficie catastale totale mq 138, totale escluse aree scoperte mq 132, Rendita € 482,84, dai registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, precedentemente al ventennio risultava appartenere ai sig.ri coniugi ----- nato a ----- (----) il ---/---/---- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, in diritto di proprietà per la quota pari a ½ dell'intero in regime di comunione legale dei beni, ad essi pervenuto con atto di compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. ----- registrato a ----- (----) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per acquisto effettuato da parte del sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/----, che aveva direttamente provveduto alla realizzazione del fabbricato condominiale di cui il cespite è parte, su area al medesimo pervenuta per atto di compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/---- al n. ----- vol. -----.

Successivamente il predetto atto di compravendita del bene immobile pignorato veniva rettificato con atto di compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. ----- registrato a ----- (----) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per correzione della precedente errata indicazione dei dati catastali, avendo individuato nel precedente atto il bene con il subalterno 8 anziché con il corretto subalterno 10.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene, è derivata per Variazione di inserimento dei dati di superficie in visura introdotta il ---/---/---- e, inoltre, per Variazione catastale del ---/---/----, prat. n. -----, in atti dal ---/---/---- (n. -----), introdotta con procedura G.A.F. di Codifica Piano Incoerente.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/---- prat. n. -----, in atti dal ---/---/---- (n. -----), il bene veniva, inoltre, censito con gli attuali dati identificativi con variazione per Modifica Identificativo e Allineamento Mappe.

Il cespite, infatti, era precedentemente identificato in catasto al Foglio 20, p.lla 573, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Rendita di € 402,84. Il bene veniva censito con i predetti dati di classamento con Variazione catastale del ---/---/-----, per Variazione del quadro tariffario, in aggiornamento ai dati tariffari di cui all'impianto meccanografico del ---/---/-----.

Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza originari, era inizialmente distinto nel N.C.E.U. al Foglio 20, p.lla 573, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Rendita di L. 858 – Via Ugo Petrucci n. 2.

L'intero fabbricato di cui il bene pignorato è parte insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Corchiano (VT) al Foglio 20 p.lla 335, ente urbano, are 14,55, senza reddito, derivate nello stato di classamento dalla Variazione catastale d'Ufficio del ---/---/-----, n. 3778, in atti dal ---/---/----- introdotta per Passaggio all'Urbano di area rustica.

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 Corchiano (VT) al Foglio 20 p.lla 335 subalterno 10, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 100.000,00 (capitale € 50.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (-----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (-----) il ---/---/----- ciascuno per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- ipoteca legale in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ---- R.P., per la somma complessiva di € 126.434,74 (capitale € 63.217,37), a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (-----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (-----) il ---/---/----- ciascuno per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- ipoteca legale in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ---- R.P., per la somma complessiva di € 47.810,02 (capitale € 23.905,01), a favore di -----

con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nata a -----
----- (----) il ---/---/----- per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/-----, rep. -----, trascritto al n. -----
R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I.
-----, e contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e -----
- ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- ciascuno per la quota di proprietà
pari a ½ dell'intero;

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 è stato acquisito ed allegato alla presente relazione l'estratto di mappa censuaria (Foglio 20, Comune di Corchiano), è stata inoltre acquisita la relativa planimetria catastale parimenti 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 eseguiti risultano coniugati in regime di comunione legale per aver contratto matrimonio nel Comune di ----- (----) in data ---/---/-----, come attestato dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato.

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 unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile individuabile nei registri del Catasto Fabbricati del Comune di Corchiano (VT) al Foglio 20 p.lla 335, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Superficie catastale totale mq 138, totale escluse aree scoperte mq 132, Rendita € 482,84.

La proprietà confina a Nord, a Sud e a Ovest con la proprietà condominiale, a Est con la proprietà -----, al disopra con la proprietà ----- e al disotto con la proprietà -----.

L'immobile è situato in Via Ugo Petrucci, nel centro abitato del Comune di Corchiano (VT) in zona centrale in prossimità dall'antico centro storico, ma marginale rispetto ai principali flussi commerciali e di transito. Il contesto di ubicazione risulta urbanizzato e dotato di servizi pubblici.

L'unità è costituita da una abitazione facente parte di un fabbricato condominiale inserito in un ambito residenziale di consolidata formazione. Il fabbricato prospettante sul fronte orientale della strada, è eretto con criteri costruttivi comuni sebbene non più correntemente praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai intermedi in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su tre piani fuori terra destinati ad uso abitativo, oltre a un piano seminterrato destinato ai locali magazzini e rimessa; i piani fuori terra comprendono complessivamente sei abitazioni dotate di balconi esterni a livello di pertinenza esclusiva.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in lastre di cemento. Il fabbricato è dotato di un'area esterna di uso condominiale destinata a transito e parcheggio; area comune costituente bene comune non censibile, comunque non ricompresa nel pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la porzione del secondo piano posta sul lato Ovest, avente ampio affaccio panoramico esterno; il cespite, articolato su un unico livello, è privo di accessori o pertinenze annesse.

L'immobile, è accessibile dalla pubblica strada attraverso il percorso pedonale condominiale completamente pavimentato che immette al portone e alle scale interne condominiali, da percorrere fino al pianerottolo del secondo piano; il fabbricato, oltretutto, non è servito da ascensore.

Costituisce un'un'abitazione di medio-grandi dimensioni, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi esterni a livello.

Lo stato di manutenzione appare buono, trattandosi, peraltro, di una abitazione evidentemente sottoposta a recenti opere di manutenzione.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 110,00 circa, mentre la Superficie Lorda commerciale, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, è pari a mq. 132,00 circa, oltre ai balconi a livello della superficie complessiva di mq 20,00 circa.

L'altezza netta dei vani è di ml. 2,90 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in legno trattato con avvolgibili plastici e doppie finestre in alluminio anodizzato
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti con piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nella cucina
- pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 o 20x30 nei bagni
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico e lavello, bidet e doccia (bagno principale)
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto autonomo di riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gas metano completo di elementi riscaldanti in alluminio preverniciato e di terminali per il condizionamento.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra. 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.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

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 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 (tamponatura o altro) all'uopo;

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

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 fabbricato residenziale realizzato e costituito originariamente da diverse unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, come precedentemente rappresentato, censito con gli attuali dati identificativi a seguito di Variazione catastale del ---/---/--- -- prat. n. -----, in atti dal ---/---/---- (n. -----), per variazione di Modifica di Identificativo ed Allineamento Mappe, veniva comunque introdotto in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di Compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. ----- registrato a ----- (----) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P. e successivo atto di rettifica, i debitori eseguiti divenivano proprietari pro quota esclusivamente dell'unità immobiliare attualmente distinta in catasto al Foglio 20, p.lla 335, subalterno 10, 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 non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione abitativa priva di accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato abitativo ubicato in zona residenziale centrale. L'intera area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Corchiano (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2000 definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 46 del 06/02/2007, in Zona "B" Completamento – Sottozona "B2.s" – Ristrutturazione Edilizia Semintensiva. Tale contesto comprende parti del territorio comunale completamente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A", con prevalente destinazione residenziale. In tale ambito l'edificabilità si attua mediante l'intervento diretto. Sono consentiti un Indice di edificabilità fondiario (If) massimo di mc/mq 1,00 ed un'altezza massima (Hmax) delle costruzioni di ml 7,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

L'area è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 29/10/1999, n. 490, e 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 di un fabbricato residenziale sito in Via Ugo Petrucci, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Corchiano (VT) con Licenza Edilizia rilasciata in data ---/---/-----, n. -----.

Al termine delle opere di costruzione veniva comunque dichiarata l'abitabilità dell'intero fabbricato condominiale con Permesso di abitabilità rilasciato in data ---/---/-----, successivamente rettificato per completezza dei dati con Attestazione del ---/---/-----, prot. n. -----
-----.

Successivamente, per la regolarizzazione di alcune opere eseguite in difformità all'originario progetto autorizzato, veniva predisposta e presentata apposita SCIA in sanatoria del ---/---/---- prot. N. -----, 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., relativa a modifiche non sostanziali principalmente di distribuzione interna di porzioni del fabbricato.

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione degli elaborati tecnici allegati agli atti autorizzativi depositati ed assentiti e le risultanze catastali, emerge la sostanziale conformità dell'immobile oggetto della procedura esecutiva alle autorizzazioni comunali e alla planimetria catastale associata.

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. Con certificazione allegata il Comune di Corchiano (VT) ha attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene pro quota dei debitori pignorati è di piena proprietà per l'intero.

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 posto in un fabbricato condominiale destinato prevalentemente alle residenze, con aree e servizi in parte comuni.

Pertanto, per quanto attestato dai debitori stessi e riportato nel Verbale di Accesso, risulta costituito un Condominio denominato "-----", la cui amministrazione è affidata ad un professionista esterno. Tuttavia, attualmente non risulta in essere una effettiva gestione condominiale e, pertanto, non sono state riscontrate spese fisse di gestione correnti o arretrate, nonché spese straordinarie condominiali precedentemente deliberate e non pagate.

Tuttavia, sono stati da tempo deliberati interventi straordinari di efficientamento energetico dell'intero fabbricato, per la cui realizzazione è stata debitamente presentata al Comune di Corchiano (VT) relativa CILA-Superbonus del ---/---/-----, prot. -----, per interventi ai sensi dell'art. 119, D.L 19/05/2020, n. 34 e succ. mod.; sebbene, attualmente a quanto consta non è stato dato corso effettivo all'inizio delle opere.

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi ai beni pignorati.

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;

I cespiti oggetto di pignoramento, per quanto già affermato, sono costituiti da due distinte unità abitative prive di accessori e pertinenze direttamente connesse e, inoltre, già censite in catasto separatamente, pertanto essendo già divisi, la vendita può essere effettuata distinguendo i beni in due lotti:

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 5 (in catasto n.c. 2), piano 2, Foglio 20 p.lla 335 subalterno 10,

categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, Sup. cat. tot. Mq 138, tot. escluse aree scop. Mq 132, Rendita Catastale € 482,84;

LOTTO 2 - Diritti di piena proprietà su abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Corchiano (VT) Via Ugo Petrucci n.c. 6, piano 2, Foglio 20 p.lla 347 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5.5, Sup. cat. tot. Mq 91, tot. escluse aree scop. Mq 89. Rendita Catastale € 213,04;

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 per la piena proprietà dell'intero, in ragione della rispettiva quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero spettante ai debitori esecutati.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo peraltro 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 occupata dai debitori esegutati quale abitazione principale. Non è emersa, quindi, 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 occupato dai debitori esegutati per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, come riportato nei verbali di accesso allegati.

QUESITO 22

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato 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 esegutato.

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 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 600,00 €/mq.

La superficie lorda utile complessiva di calpestio, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

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 commerciali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di una abitazione, in buono 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 Immobiliare Lazzarini – Sede di Civita Castellana (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni, per immobili in normale stato di manutenzione in zone centrali, valori medi di mercato pari a 500,00-700,00 €/mq, e presso l'Agenzia Orange Casa – Sede di Corchiano (VT), i cui valori sono risultati pari a 500,00-700,00 €/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 centrale, oscillanti tra 500,00-750,00 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Corchiano, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione

per immobili con tipologia di abitazioni in buono stato abitabili, compresi tra 500,00-700,00 €/mq, riferiti alla superficie utile interna.

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 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 discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della peculiare tipologia commerciale, ossia di mercato, di ampia dimensione e buono stato manutentivo, sebbene in contesto di ubicazione comunque marginale. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova comunque una limitata destinazione di mercato, a causa della ridotta operatività del mercato immobiliare di riferimento territoriale, con volumi medi di scambio assai ridotti. Il mercato immobiliare attualmente, oltretutto, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo e medio taglio.

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 occupato dai debitori eseguiti per esigenze proprie e del proprio nucleo familiare.

~~Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma occupato senza titolo in uso gratuito per ragioni sociali ed umanitarie.~~

La presente relazione si compone di n. 39 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 catastale aggiornata LOTTO 1
- Planimetria catastale LOTTO 1
- ~~- Visura catastale aggiornata LOTTO 2~~
- ~~- Planimetria catastale LOTTO 2~~
- Estratto Mappa catastale
- Copie autorizzazioni edilizie LOTTO 1
- ~~- Copie autorizzazioni edilizie LOTTO 2~~
- Visure ipocatastali aggiornate
- Copia atti di provenienza LOTTO 1
- ~~- Copia atti successori ultraventennali LOTTO 2~~
- ~~- Copia visura anteo catasto LOTTO 2~~
- Verbale di accesso
- ~~- Certificazione stato di occupazione LOTTO 2~~

- Certificazioni anagrafiche
- Certificazione usi civici
- Documentazione fotografica

Viterbo, 14/02/2023

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci