

ORIGINALE

TRIBUNALE DI VITERBO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 112/2018

Promossa da: DOBANK S.P.A.

(Avv. Marco Nicolosi / Avv. Agostino Ferretti)

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

aggiornata sulla base della relazione integrativa allegata ("Allegato 16")

G. E.: dott. Antonino **GERACI**

Custode Giudiziario: dott. Walter **MAGNANTI** – Civita Castellana

C.T.U.: ing. Roberta **BARBARANELLI** – Vetralla

Prossima Udienza: 06 Febbraio 2020

Vetralla, 11 Giugno 2019

Il C. T. U.

ing. Roberta Barbaranelli



INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato consulente tecnico di ufficio la sottoscritta ing. Roberta Barbaranelli (con studio a Vetralla in Viale Mazzini n. 10 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. A795), invitandola a presentarsi, in data 13 settembre 2018, presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico.

In ottemperanza a quanto disposto dal G. E. il giorno 13 settembre 2018 alle ore 9,00 la sottoscritta si è presentata presso il Tribunale di Viterbo e, prestato giuramento secondo la formula di rito, è stata incaricata di rispondere ad una serie di quesiti posti dal G.E.

* o * o * o *

QUESITI

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a :

- 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;
- 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 dell'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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo

ing. Roberta Barbaranelli



per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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 funzionanti 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

ing. Roberta Barbaranelli



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 (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);

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

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

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

* o * o * o *



OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, convocata in data **24.07.2018**, accettando, giura di buon adempire all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali "Compiti dell'esperto ex. art. 569 c.p.c."

In data **29.10.2018** ed in data **09.12.2018** la c.t.u. si reca presso l'Agenzia del Territorio per acquisire l'estratto della mappa catastale ove ricade la particella di cui è parte l'immobile pignorato, la visura, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico, nonché l'elenco immobili ([allegati n. 2, 3, 4 e 5](#)).

In data **30.10.2018** alle ore 15,00 presso l'immobile in Località Boschetto, SNC, nel Comune di Vignanello (VT), la c.t.u. procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; è presente, oltre alla sottoscritta, il custode giudiziario dott. Walter Magnanti ed il debitore, che consente l'accesso ([allegato n. 1](#)).

In data **04.11.2018**, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta raccoglie informazioni inerenti l'immobile in oggetto ([allegato n. 6](#)).

In data **04.11.2018** la c.t.u. richiede presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello copia di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi di costruire e/o domande in sanatoria, D.I.A. o S.C.I.A., abitabilità/agibilità inerenti l'immobile oggetto di pignoramento ([allegato n. 10](#)), documentazione che ritira successivamente.

In **pari data** la c.t.u. inoltra richiesta presso l'Ufficio Tributi dello stesso Comune, per acquisire informazioni circa le spese fisse gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento e/o su eventuali insoluti riguardanti l'immobile ([allegato n. 12](#)).

Sempre in data **04.11.2018** la sottoscritta inoltra richiesta presso l'Anagrafe del Comune di Vignanello, per acquisire copia del certificato di residenza e/copia del



certificato di stato libero o dell'estratto di matrimonio con annotazioni a margine della persona esecutata ([allegato n. 11](#)).

In data **12 e 26 novembre** ed in data **8 dicembre 2018** la sottoscritta richiede presso lo studio notarile Bernardo Cannata, copia del titolo legittimante il possesso ([allegato n. 7](#)).

In data **25.11.2018** la sottoscritta richiede presso l'Archivio Notarile di Roma copia dell'atto rep. 89036/27718 del 08.10.1999 e ne ritira la copia in altra data ([allegato n. 9](#)).

In **data 10.12.2018**, la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio del Registro degli Atti Privati, per raccogliere informazioni su eventuali contratti di locazione inerenti l'immobile pignorato ([allegato n. 13](#)), certificazione che ritira successivamente.

In data **14.12.2018** la sottoscritta invia a mezzo pec copia della suddetta relazione di consulenza tecnica al custode ed all'avvocato di parte attrice, inviando copia cartacea alla persona esecutata con raccomandata A/R, dando termine per eventuali note di osservazione fino al 14 Gennaio 2019.

In **29.03.2019**, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, la sottoscritta effettua il deposito, anche telematico, della relazione di CTU.

In data **11.04.2019** partecipa all'Udienza fissata dal G.E., nel corso della quale le vengono richieste delle integrazioni alla relazione di consulenza, che riporta nel testo della presente relazione.

In data **30.05.2019**, si reca nuovamente presso l'Anagrafe del suddetto Comune per richiedere un certificato di stato celibe del debitore; in data **06.06.2019**, per maggiore accuratezza, effettua anche ulteriori accertamenti presso l'Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma.



* o * o * o *

PREMESSA

Il pignoramento riguarda un'abitazione unifamiliare sita nel Comune di Vignanello, in Località Boschetto snc, costituita da un corpo di fabbrica isolato circondato da area esterna ad uso esclusivo.

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI**Quesito n. 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.

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; il creditore procedente ha depositato agli atti certificazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, dalla quale risultano passaggi di proprietà a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

* o * o * o *

Quesito n. 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 dell'esatta identificazione.

La sottoscritta ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, che riporta di seguito:

Dati Catasto Fabbricati

Comune di Vignanello (Codice: L882) (**allegato n. 3**)



Ditta:

- nat.. a il

Cod. Fisc.

Proprietà per 1/1

Unità immobiliare: **Foglio 14** particella **437** Sub **3 e 5** Cat. **A/2** Classe **3**

Consistenza : **10,5 vani** Rendita: **€ 894,76**

Località **Boschetto piano S1 – T- 1**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i suddetti dati catastali e consentono l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

La sottoscritta, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sulla base dei documenti in atti, ha predisposto l'elenco in ordine cronologico crescente dei passaggi di proprietà riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e intervenuti nell'intervallo di tempo compreso tra la trascrizione del pignoramento ed il titolo di provenienza anteriore al ventennio (**allegato n. 8**) che precede la notifica del pignoramento.

Prima del 1975 l'immobile non era ancora stato edificato (inizio lavori del 23.01.1975); il terreno sul quale insiste apparteneva al signor(nato a Vignanello nel) che, con atto (**allegato n. 8**) a rogito notaio Giuseppe Ottolenghi rep. 4170/1415 del 23.01.1975, registrato in Viterbo – Atti Pubblici il 06.02.1975 al n. 935 e trascritto il 22.02.1975 al n. 1.276 di formalità, donava alla figlia

ing. Roberta Barbaranelli



nata a il “*un terreno in Vignanello, Loc. Boschetto, distinto in Catasto alla partita 1041, Foglio 14, n. 437/A, are 16,80*”.

Con atto di compravendita del 08.10.1999 (allegato n. 9), notaio Nicola Cinotti di Roma, repertorio n. 89036/27718, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 28.10.1999, R.G. 14273, R.P. 10290 di formalità, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla sig.ra, nata ail, libera da vincoli matrimoniali, per acquisto per la quota di 1/1 dalla signora, coniugata in regime di comunione legale ma con immobile compravenduto a titolo di bene personale. Oggetto di tale atto di compravendita è:

“casa da terra a cielo, con annesso giardino di circa metri quadrati novecento (mq. 900), composta di cantina al piano interrato, di tre camere ed accessori al piano terra e di quattro camere ed accessori al piano mansarda; il tutto confinante con proprietà, e, o loro aventi causa, salvo altri...”. Nell'atto è riportato che, al momento della compravendita sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 29.01.1991 al n. 106 di formalità e successiva iscrizione in rettifica in data 21.03.1992 al n. 420 di formalità, a favore dell'EFIBANCA S.p.A., con sede in Roma, a garanzia del mutuo di residuali £.70.000.000 (settantamiloni), che la parte acquirente si accolla, derivante da mutuo concesso con atto a rogito notaio Vincenzo De Paola di Roma in data 25.01.1991, rep. n. 35.008/6.622, garantito dalla predetta ipoteca;*
- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 03.11.1997 al n. 9.069 di formalità, a favore dell'EFIBANCA*



S.p.A.. La parte venditrice garantisce che nella relativa procedura è intervenuta unicamente la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e che il credito è estinto;

- *Ipoteche giudiziali iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.10.1992 al n. 1537 di formalità ed in data 29.03.1994 al n. 555 di formalità, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a garanzia di obbligazioni che la parte venditrice garantisce essere già state estinte.*

Con atto di compravendita del 27.10.2006 (allegato n. 7), notaio Bernardo Cannata di Roma, repertorio n. 23179/11788, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10.11.2006, R.G. 21523, R.P. 14868 di formalità, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto al sig., nato a in data, per la quota di 1/1 e per acquisto dalla signora

Per quanto riguarda la situazione catastale, la visura al **Catasto Fabbricati (allegato n. 3)** mostra che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta identificata dalla particella 437, Sub. 3 e 5 del Foglio 14 del Comune di Vignanello, categoria A/2, Classe 3, Consistenza pari a 10,5 vani, per costituzione in atti dal 11.10.1990. La visura al **Catasto Terreni** mostra che la particella 437 del Foglio 14 del Comune di Vignanello, pari a 1680 mq, è stata originata dalla particella 312 di 31.320 mq dello stesso Foglio, a seguito di vari frazionamenti che hanno originato o variato, tra l'altro, le particelle 454, 455 dello stesso Foglio 14.

* o * o * o *

Quesito n. 4

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

La sottoscritta ha predisposto, sulla base dei documenti in atti (**allegato n. 6**), l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che di seguito trascrive, gravanti sulla proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento:

ing. Roberta Barbaranelli



- in data **10.11.2006** è trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, R.G. 21524 ed R.P. 3409 di formalità, notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 165.000, totale € 330.000,00, a favore della Banca di Roma S.p.A. contro Debitore non datore di ipoteca è il signor, cod. fisc.:
- in data **24.05.2018**, R.G. 6863, R.P. 5109 di formalità è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili rep. 502 del 20.04.2018 a favour di Capital Mortgage S.r.l. con sede a Verona, contro

Non risultano sull'appartamento oggetto di pignoramento domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

* * * * *

Quesito n. 5

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

La sottoscritta c.t.u. ha acquisito l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile oggetto di pignoramento (**allegato n. 2**).

* * * * *

Quesito n. 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).

Dal certificato di stato di famiglia e di residenza (**allegato n. 11**) acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello la persona esecutata risulta residente in Località Boschetto n. 2, int. 1, unitamente ai signori:

-, nato a il

ing. Roberta Barbaranelli



- , nata a il

- , nata a il

Risulta altresì che il signor è di stato civile libero e celibe (**allegato n. 11 - 14**).

* o * o * o *

Quesito n. 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.).

► Descrizione

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Vignanello, in una zona periferica di campagna, denominata Località Boschetto. La zona è raggiungibile percorrendo la S.P. 25 in direzione Viterbo-Vignanello e svoltando a destra sulla S.P. 26 in corrispondenza del bivio per Fabrica di Roma.

L'immobile è costituito da un'abitazione unifamiliare articolata su tre livelli (**fotografia n. 1**), fornita di cantina situata al piano interrato e circondata da un'area verde esterna ad uso esclusivo, recintata e con ingresso carrabile autonomo (**fotografia n. 2**).

L'immobile ha copertura parte a terrazza, parte a falde (**fotografia n. 1**), con struttura in muratura e solai in latero-cemento ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 14, particella 437, Sub. 3 e 5, Località Boschetto, piano S1 – T – 1.

Al portoncino di ingresso dell'unità immobiliare (**fotografia n. 3**) si accede attraverso una veranda (**fotografia n. 4**); varcato l'ingresso si accede direttamente al soggiorno (**fotografie n. 5 e 6**) dal quale un disimpegno conduce alla cucina (**fotografia n. 7**), al servizio igienico (**fotografia n. 8**) e ad una camera da letto (**fotografia n. 9**). Dal soggiorno si accede inoltre ad un'ulteriore stanza (**fotografia n. 10**), dalla quale una porta immette, scendendo una scala in legno (**fotografia n. 11**), alla cantina situata al piano interrato.

ing. Roberta Barbaranelli



Sul prospetto laterale del fabbricato è presente anche un vano porticato che prospetta sul giardino (**fotografia n. 12**).

Dal soggiorno una scala a chiocciola in ferro (**fotografia n. 5**) conduce al disimpegno situato al piano superiore, il quale distribuisce le quattro camere da letto (**fotografia n. 13, 14, 15 e 16**), ed il servizio igienico (**fotografia n. 17**) e dà accesso alla terrazza a livello (**fotografia n. 18**). Al piano terra i pavimenti sono in materiale ceramico di colore diverso a seconda dei locali, il servizio igienico è fornito di vasca da bagno, il rivestimento del servizio igienico e dell'angolo cottura sono anch'essi in ceramica, le porte sono in legno tamburato, le pareti sono intonacate e tinteggiate e quelle del soggiorno parzialmente rivestite in finta pietra; gli infissi sono in legno e vetro singolo, le persiane in legno. Nel soggiorno sono presenti alcune tracce di infiltrazioni d'acqua (**fotografia n. 19**), sono visibili altresì in vari punti tracce diffuse di condensa (**fotografia n. 20**) ed uno degli infissi è in cattive condizioni.

Al piano superiore i pavimenti delle camere da letto sono anch'essi in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti risultano anneriti a causa del fenomeno della condensa nonché, come riferito dalla persona eseguita, di un incendio che avrebbe interessato l'unità immobiliare e che avrebbe danneggiato anche l'impianto elettrico, che versa in cattive condizioni.

Gli ambienti al piano terra hanno un'altezza netta di circa 2,80 metri, al piano superiore hanno un'altezza variabile da m 1,00 circa a metri 2,72 circa. L'unità immobiliare è fornita di camino situato nel soggiorno, di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, di impianto elettrico, idrico, fognante e versa in condizioni d'uso e manutenzione non buone.

L'unità immobiliare è circondata da un giardino (**fotografie n. 21, 22, 23**), in parte piantumato e dotato di forno a legna (**fotografia n. 23**).



▶ **Superficie**

La superficie utile netta complessiva dell'unità immobiliare è al piano terra di circa 96,67 metri quadrati con altezza utile netta di 2,80 metri circa, portico di circa 7,35 mq e veranda di circa 9,80 mq; al piano primo è di circa 79,73 mq, con terrazza a livello di circa 22,20 mq, al piano interrato di circa 14,95 mq. Circonda l'unità immobiliare un giardino di superficie pari a circa 900 mq.

▶ **Confini**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina (**allegati nn. 2 e 4**) con particella 472 e particella 471 del Foglio 14 del Comune di Vignanello, con particella 20 del Foglio 16, con Sub. 6 (corte del Sub. 4) della particella 437, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

▶ **Dati Catastali attuali**

Comune di Vignanello (Codice: L882)

1) CATASTO FABBRICATI (**allegato n. 3**):

Ditta:

- nato a..... il

Cod. Fisc.

Proprietà per 1/1

Unità immobiliare: **Foglio 14** particella **437** Sub **3** e **5** Cat. **A/2** Classe **3**

Consistenza : **10,5 vani** Rendita: **€ 894,76**

Località **Boschetto** piano **S1 – T – 1.**

* o * o * o *

Quesito n. 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 attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

* o * o * o *

Quesito n. 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 dei debitori e sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionanti 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.

Nel titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento (**allegato n. 7**), atto di compravendita notaio Bernardo Cannata di Roma del 27.10.2006, trascritto a Viterbo il 10.11.2006, R.G. 21523, R.P. n. 14868 di formalità, è riportato che il signor ha acquistato dalla signora *“la piena proprietà” di “casa per civile abitazione da terra a cielo, con corte esclusiva di pertinenza di circa 900 mq e con cantina di pertinenza, in Vignanello, località Boschetto senza civico, composta da cantina al piano sottostrada primo, da tre camere ed accessori al piano terra e da quattro camere ed accessori al piano primo”*. La descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale (**allegato n. 4**), fatta eccezione per una lieve irregolarità riguardante alcuni muretti che delimitano le due aree porticate e la presenza di un infisso in ferro.

La planimetria catastale attuale (**allegato n. 4**) risulta conforme all'odierno stato dei luoghi, fatta eccezione per i suddetti muretti, che non risultano rappresentati e per il fatto che la cucina occupa in realtà il locale di dimensioni minori adiacente al servizio igienico al piano terra, mentre nella planimetria è indicato come cucina il locale pluriuso dal quale si accede alla cantina. Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta rappresentato il locale tecnico, che è riportato nel tipo mappale.

ing. Roberta Barbaranelli



* o * o * o *

Quesito n. 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.

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato n. 4**) non include porzioni aliene e/o non pignorate e comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa area esterna di pertinenza. Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

Si specifica che dalla denuncia tipo mappale risulta che sulla medesima particella risultano anche altri subalterni, non oggetto di pignoramento e che non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

* o * o * o *

Quesito n. 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'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata sulla particella 437 del Foglio 14 del Comune di Vignanello. Confrontando le visure catastali, un estratto di mappa (**allegato n. 8**) e un ulteriore estratto di mappa depositato con il progetto dell'unità immobiliare (**allegato n. 10**) e l'estratto di mappa attuale (**allegato n. 2**), si nota che la particella 312 del Foglio 14 di 31.320 mq, a seguito di vari frazionamenti e modifiche di intestati, ha originato le particelle 483, 562 (parte della quale ha originato la particella 563), 472 (parte della quale ha originato la particella 311), 312, 471, 454, 455 e la particella 437 di 1.680 mq, sulla quale è stato poi edificato l'immobile oggetto di pignoramento. All'atto della presentazione del progetto risultava probabilmente edificata solo la particella 311 (**allegato n. 10**).



Sulla medesima particella 437 del Foglio 14 sono stati successivamente edificati anche altri due fabbricati oggetto di sanatoria ed estranei al procedimento di esecuzione che, come risulta dall'elenco subalterni (**allegato n. 5**), sono identificati dal Sub. 4 e dal Sub. 6, risultano rappresentati nell'elaborato planimetrico (**allegato n. 4**) ed intestati a persone diverse dall'esecutato (**allegato n. 3**).

* o * o * o *

Quesito n. 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.

La rappresentazione dei locali abitativi risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. Il giardino risulta rappresentato ed individuato nell'elaborato planimetrico e delimitato fisicamente dalla recinzione, sebbene sulla medesima particella 437 risultino edificati altri due subalterni, estranei alla procedura esecutiva ed intestati ad altre persone.

Le lievi modifiche da apportare alla planimetria catastale (dovute alla presenza dei muretti di delimitazione delle aree porticate) non sono state effettuate in quanto risulta prioritariamente necessaria una regolarizzazione dal punto di vista edilizio mentre non risultano necessarie qualora si effettuino un ripristino dello stato dei luoghi.

* o * o * o *

Quesito n. 13

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

La particella su cui sorge l'unità immobiliare di oggetto di pignoramento ricade in zona E, sottozona Eb – Aree per produzione agricola tipica del P.R.G. del Comune di Vignanello, adottato con D.G.C. n. 17 del 17.06.2011 e ricade in zona E del precedente P.R.G. approvato nell'anno 1977.

* o * o * o *



Quesito n. 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.

▶ **Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

A seguito di accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia prot. n. 4653 pratica 110/74 del 23.12.1974;
- Concessione Edilizia prot. n. 3861 pratica 100/78 del 13.10.1978.

Si riportano in allegato alcuni estratti dei suddetti titoli abilitativi (**allegato n. 10**).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme a quanto definitivamente autorizzato con i suddetti titoli abilitativi, fatta eccezione per una difformità riguardante la presenza di alcuni muretti di altezza ridotta che delimitano le due aree porticate situate sulla facciata del fabbricato e che risultano pressoché allineati alla cornice di zoccolatura dell'edificio. In corrispondenza dei due tratti di muretto che delimitano il portico antistante il portoncino di ingresso, risultano installate due recinzioni in ferro, una delle quali munita di cancelletto, per mezzo del quale si accede al portico stesso. A tali strutture in ferro, prive di vetri e forse originariamente poste in opera a scopo antintrusivo, risultano applicati in modo precario dei pannelli in materiale plastico traslucido (probabile policarbonato alveolare), a detta del debitore con lo scopo di limitare le dispersioni di calore verso l'esterno. I suddetti pannelli risultano precari ed amovibili e non possono essere sostituiti da vetrate o elementi in muratura stabilmente fissati per non incorrere in un aumento di cubatura; pertanto, essendo possibile rimuoverli agevolmente, si ritiene che la rimozione degli stessi, essendo possibile ad un costo irrisorio, non incida sul valore dell'immobile.



La presenza dei muretti di delimitazione dei due portici, nonché delle recinzioni in ferro in corrispondenza del portico antistante il portoncino d'ingresso, (indicato come “veranda” nella relazione), risultano essere irregolarità sanabili con richiesta di rilascio di permesso in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 36, subordinato al pagamento di una sanzione fissata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01. In alternativa, è possibile effettuare il ripristino dello stato dei luoghi.

► **Agibilità.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello è stato rinvenuta l' “Autorizzazione di Abitabilità” riguardante l'unità immobiliare in oggetto ([allegato n. 10](#)), rilasciata in data 13.10.1978.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono; l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato dai titoli abilitativi, fatta eccezione per le irregolarità specificate al precedente quesito.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi o per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, comprensivi dell'importo delle sanzioni, delle spese tecniche per la presentazione della richiesta di sanatoria presso l'Ufficio tecnico e per il successivo aggiornamento della planimetria catastale, sono stimabili complessivamente, a corpo, I.V.A. compresa, in circa € 2.500,00, importo già ricompreso, sebbene non esplicitato, nel valore di stima a corpo riportato nella relazione del 23.03.2019.

ing. Roberta Barbaranelli



* o * o * o *

Quesito n. 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà per la quota di 1/1. E' stata reperita inoltre presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello, la Delibera n. 40 del 29.11.2002, con la quale si approva l'analisi del territorio effettuata da un perito demaniale, con la quale si attesta che nel territorio comunale non esistono terre di demanio collettivo.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

Per quanto riguarda le spese fisse gravanti sull'immobile, la sottoscritta riporta:

- *TARI*: per residenti e non residenti: € 500/anno circa
- *IMU* : € 1.600/anno circa
- *TASI*: non dovuta

Per quanto riguarda la situazione debitoria presso il Comune di Vignanello, si rimanda all'attestazione riportata nell'[allegato n. 12](#).

Nel corso del sopralluogo è emerso che relativamente all'immobile in esame sussiste una causa civile tra il proprietario e la compagnia assicurativa dello stesso, originatasi a seguito di un incendio che ha interessato il fabbricato.

* o * o * o *

Quesito n. 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; allégghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La tipologia, la conformazione e la collocazione dell'immobile pignorato non consentono la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene, pertanto la sottoscritta procede alla formazione di un unico lotto.

* o * o * o *

Quesito n. 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 è pignorato per l'intero, in virtù del pignoramento immobiliare (**allegato n. 6**), trascritto in data **24.05.2018**, R.P. n. 5109 R.G. n. 6863, Pubblico Ufficiale Giudiziario, rep. N. 502 del 20.04.2018, per il diritto di piena proprietà, a favore della CAPITAL MORTGAGE S.r.l. contro su unità immobiliare sita in Località Boschetto snc, a Vignanello (VT), distinta in Catasto al Foglio 14, particella 437, Subalterni 3 e 5 ed appartiene a:

- nato a..... il

Cod. Fisc.

Proprietà per 1/1

diritti pervenuti per atto di **compravendita del 27.10.2006** (**allegato n. 7**), notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto, repertorio n. 23179/11788, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10.11.2006, R.G. 21523, R.P. 14868 di formalità.

La tipologia, la conformazione e la collocazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non consentono la divisibilità dell'immobile senza arrecare un



sensibile decremento al valore del bene, pertanto la sottoscritta procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà della persona eseguita pari ad 1/1 su unità immobiliare sita nel Comune di Vignanello, in Località Boschetto snc, costituita da edificio unifamiliare disposto su tre livelli e circondato da area esterna ad uso esclusivo.

Al piano terra l'unità immobiliare ha una superficie complessiva calpestabile di circa 96,67 mq, oltre portico di circa 9,80 mq e ulteriore portico di circa 7,35 mq ed è costituita da soggiorno di superficie calpestabile pari a circa 48,50 mq, disimpegno di circa 2,40 mq, cucina di circa 14,80 mq, servizio igienico di circa 5,25 mq, camera da letto di circa 17,65 mq, locale pluriuso di circa 10,65 mq dal quale, tramite vano scala di circa 2,58 mq, si accede alla cantina al piano interrato di circa 15 mq.

Il piano primo sottotetto è costituito da disimpegno di circa 11,63 mq, quattro camere di circa 16,58 mq, 15,12 mq, 17,75 mq e 13,40 mq, servizio igienico di circa 5,25 mq e terrazza a livello di circa 22,20 mq.

L'unità immobiliare è inoltre circondata da un'area esterna di circa 900 mq.

L'unità immobiliare confina con particella 472 e particella 471 del Foglio 14 del Comune di Vignanello, con particella 20 del Foglio 16, con Sub. 6 (corte del Sub. 4) della particella 437, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vignanello con i seguenti dati: Foglio 14, particella 437, subalterni 3 e 5, Località Boschetto, piano S1 – T – 1, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 10,5 vani, Rendita: € 894,76 ed è dotato di autorizzazione di abitabilità.



L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore che vi risiede con la propria famiglia.

Prezzo a base d'asta € 95.000,00 (*).

(* Importo stimato a corpo, al netto dei costi necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimati in € 2.500,00.

* o * o * o *

Quesito n. 20

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

▶ **Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, l'immobile risulta occupato dal signor, proprietario per l'intero dell'immobile, il quale risulta essere celibe e di stato libero (**allegato n. 11**), che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

▶ **Titolo di possesso**

La sottoscritta ha acquisito il titolo legittimante il possesso (**allegato n. 7**), atto di compravendita a rogito notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto, repertorio n. 23179/11788, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10.11.2006, R.G. 21523, R.P. 14868 di formalità.

L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla richiesta di chiarimenti da parte del G.E. nel corso dell'udienza dell'11.04.2019 circa il regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto del diritto pignorato (27.10.2006), si specifica che nel certificato di stato libero acquisito



presso l'Anagrafe del Comune di Vignanello ed allegato alla relazione depositata in data 23.03.2019 è riportata la dicitura: "stato celibe".

La sottoscritta, in data 30.05.2019, si è recata nuovamente presso l'Anagrafe del suddetto Comune ed ha richiesto un certificato di stato celibe del debitore. Il personale dipendente dell'ufficio ha emesso un nuovo certificato (il certificato di "stato libero" riportato in allegato alla presente relazione) ed ha comunicato alla sottoscritta che tale certificato, che riporta in calce "stato celibe", attesta che la persona in oggetto risulta non essere mai stata sposata. Questo in quanto il software in dotazione dell'ufficio Anagrafe emette per lo stato libero il "certificato di stato libero", demandando alla dicitura in calce le seguenti ulteriori specifiche:

- stato "celibe", se la persona risulta non essere stata sposata;
- "già coniugato", se la persona risulta divorziata.

Per maggiore accuratezza, la sottoscritta, in data 06.06.2019, ha effettuato anche ulteriori accertamenti presso l'Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma (da dove il debitore risulta emigrato in data 15.01.2007 ([allegato n. 11](#) alla relazione di CTU del 23.03.2019), al fine di verificare se anche presso quest'ultimo ufficio risultasse il medesimo regime patrimoniale.

Anche presso gli archivi di questo Comune, la persona esecutata risulta celibe. Per riscontro, si è effettuata una ricerca tramite terminale anche del nominativo della signora (che risulta iscritta nel certificato di stato di famiglia e residenza del Comune di Vignanello rilasciato a nome del sig.), la quale risulta nubile. La sottoscritta ha inoltre acquisito ulteriori certificazioni presso l'Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma e del Comune di Tarano, che riporta in allegato alla presente relazione ([allegato n. 14](#)).

► ***Contratti di locazione***



E' stata richiesta certificazione presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati circa la sussistenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto (**allegato n. 13**).

* o * o * o *

Quesito n. 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.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal signor, che vi risiede con il proprio nucleo familiare (**allegato n. 11**).

* o * o * o *

Quesito n. 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).

L'immobile risulta occupato dalla persona esecutata, che risulta di stato civile libero e celibe (**allegato n. 11**) e che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ed è privo di finiture di particolare pregio o carattere ornamentale. Sul bene pignorato non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà per la



quota di 1/1. Si specifica inoltre che è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignanello, la Delibera n. 40 del 29.11.2002, con la quale si approva l'analisi del territorio effettuata da un perito demaniale, nella quale si attesta che nel territorio comunale non esistono terre di demanio collettivo (**allegato n. 15**).

Trattandosi di abitazione unifamiliare isolata non esistono vincoli oneri condominiali.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare del Comune di Vignanello, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, consistente nella determinazione del valore attuale dell'unità immobiliare sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato; le quotazioni a mq sono state desunte da stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato; il valore finale dell'unità immobiliare è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, applicando parametri correttivi che tengono conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante.

Le indagini effettuate hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e



funzionale similari a quello oggetto della presente stima ed in stato conservativo normale, i prezzi di mercato al mq di superficie lorda sono mediamente compresi tra: 900,00 e 1.300,00 €/mq. Pertanto, in relazione alle specifiche condizioni dei locali oggetto di perizia, nonché dell'attuale condizione del mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto che il valore medio più attendibile per l'unità immobiliare possa essere ritenuto pari a circa ad € 752,87 circa al mq. Il calcolo della superficie commerciale ha restituito:

- Superficie commerciale (calcolata in conformità alle “Codice delle Valutazioni immobiliari”):

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Coeff. omogenizzazione	Sup. ragguagliata
Appartamento P.T.	127	1,00	127
App. sottotetto h m = 2,40 m	43,75	0,75	32,81
App. sottotetto h m < 2,40 m hmin = 1,50 m	36,48	0,35	12,77
Portico A	9,80	0,60	5,88
Portico	7,35	0,35	2,57
Terrazza I	22,20	0,25 fino a 25 mq	5,55
Cantina	22	0,20	4,4
Locale tecnico	11	0,15	1,65
Giardino I	900(*)	0,10 (fino a 25 mq) + 0,02 (oltre i 25 mq)	2,5 + 17,5
I		Totale	212,63

I

Il più probabile valore di stima si ottiene applicando la formula seguente:



$$V(\text{valore di stima}) = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - O_s$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale

β = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi;

δ = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona;

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;

y = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso;

Λ = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture;

W = Oneri giuridici e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

OS = Oneri per la sanatoria delle difformità;

Analizzando i coefficienti suddetti, si ottiene:

β = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi. L'aliquota per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto il valore dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95.

δ = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona. Si assume un coefficiente pari ad 1, data la comodità della zona ma la relativa distanza dal centro.

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. All'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione non appaiono soddisfacenti, pertanto si assume un coefficiente pari ad 0,8.

y = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso. L'immobile è occupato dalla persona esecutata, che vi risiede con il nucleo familiare, pertanto si valuta un coefficiente di abbattimento del 20% e il valore dovrà essere moltiplicato per 0,80.



Λ = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture. L'immobile è abbastanza recente, pertanto il coefficiente Λ sarà considerato pari a 1.

W = spese per eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva, né risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, servitù, censi, livelli, usi civici, sequestri, servitù, limitazioni d'uso, ecc.; non risulta disposto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Il coefficiente di deprezzamento risulta pari ad 1.

OS = Oneri per la sanatoria delle difformità edilizie. Si assume $OS = 0$

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a :

$$V = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times \gamma \times \Lambda \times W) - OS$$

$$V = (\text{€/mq } 752,87 \times 213,00 \text{ mq} \times 0,95 \times 1 \times 0,8 \times 0,80 \times 1 \times 1) - \text{€ } 0,00$$

$$V \text{ (valore di stima al lordo delle spese di regolarizzazione)} = \text{€ } 97.500,00$$

Il suddetto valore, in relazione ai valori unitari di superficie utile netta

dell'unità immobiliare in oggetto, risulta così determinato:

Descrizione	Sup. utile netta (mq)	Prezzo Unitario	€	Valore
Appartamento P.T.	96,67	513,50	€	49.640,05
App. sottotetto ab.	80,23	487,50	€	39.112,13
Portico A	9,80	130,00	€	1.274,00
Portico	7,35	125,00	€	918,75
Terrazza	22,20	60,00	€	1.332,00
Cantina	15,00	90,00	€	1.350,00
Locale tecnico	9,00	100,00	€	900,00
Giardino	(*)	A corpo	€	3.000,00



Sommano	€	97.526,93
Si approssima a	€	97.500,00

(*) Area esclusiva di circa 900 mq.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

€ 97.500,00 - € 2.500,00 (spese di regolarizzazione) = **€ 95.000,00**

* o * o * o *

Quesito n. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.1 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 sottoscritta ha adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i testi relativi alla materia. Per eventuali approfondimenti, rimanda, per esempio, al testo “Nuovo Colombo - Manuale dell’Ingegnere - Hoepli”. La sottoscritta ha visionato stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato sul sito “astegiudiziarie.it” ed ha consultato i valori di stima riportati dalla Banca dati dell’Agenzia del Territorio, dalla C.C.I.A. di Viterbo e dai siti internet “Immobiliare.it” e “Casa.it”; inoltre ha effettuato indagini di mercato presso le seguenti agenzie immobiliari: Tecnocasa, Gabetti. Per quanto riguarda le decurtazioni del prezzo di stima si rimanda alla risposta al precedente quesito.

A chiarimento di quanto indicato nella precedente relazione di CTU del 29.03.2019, si specifica che, nella suddetta relazione, il portico A, in corrispondenza del quale sono installati i pannelli, era stato denominato “veranda” anche per distinguerlo dall’ulteriore porticato presente sul medesimo prospetto e che la lieve differenza di prezzo applicata per unità di superficie utile netta tra i due vani non è dovuta alla presenza dei suddetti pannelli ma al fatto che si è attribuito un maggior

ing. Roberta Barbaranelli



valore al porticato situato in corrispondenza del portoncino d'ingresso in quanto direttamente comunicante con l'abitazione e quindi più comodamente fruibile rispetto all'altro. Per quanto riguarda i costi necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, essi erano già stati considerati, sebbene non esplicitati, nella relazione di stima a corpo. Si è provveduto, pertanto, ad esplicitarli nella presente relazione.

* o * o * o *

Quesito n. 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 relazione all'ubicazione, alle caratteristiche e alla consistenza dell'immobile, si ritiene che il collocamento del bene sul mercato sia piuttosto difficoltoso.

* o * o * o *

Quesito n. 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dal debitore, che vi risiede con il proprio nucleo familiare.

* o * o * o *

Vetralla, 11 Giugno 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

ing. Roberta Barbaranelli



* o * o * o *

La sottoscritta, in data 11.06.2019, trasmette a mezzo pec copia della presente relazione di consulenza tecnica al custode e alle parti, inviando copia cartacea alla persona esecutata con raccomandata A/R, dando termine per eventuali note di osservazione fino al 11.07.2019.

* o * o * o *

Vetralla, 11 Giugno 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

ing. Roberta Barbaranelli

ing. Roberta Barbaranelli



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di Consulenza Tecnica n. 23 fotografie ed i seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale ed elaborato planimetrico;
5. Elenco immobili;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Atto di provenienza;
8. Atto antecedente il ventennio;
9. Atto rep. 89036/27718 del 08.10.1999;
10. Titoli abilitativi;
11. Certificati anagrafici;
12. Insoluti;
13. Richiesta di accesso agli atti Agenzia delle Entrate.
14. Certificati Anagrafici.
15. Delibera di Consiglio Comune di Vignanello.
16. Relazione integrativa.

* o * o * o *

Vetralla, 11 Giugno 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

ing. Roberta Barbaranelli

ing. Roberta Barbaranelli

