

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 108/2023 promossa da:

.....

CONTRO

Sig.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

Per l'udienza del 06/03/2024

PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dalla società..... in danno del sig., il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 06/03/2024

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 20/12/2023 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Civita Castellana, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Tuscania, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode dott. in tale data è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato in quanto il debitore esecutato era presente. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

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 da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

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 della esatta identificazione del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Civita Castellana - foglio 9 p.lla 314

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Civita Castellana - foglio 9 p.lla 314

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;

Risposta n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

- N.C.E.U. del Comune di Civita Castellana - foglio 9 p.lla 314 - A/2, classe 4, consistenza 7 vani, sup. catastale 183, rendita Euro 994,18.

Attuale Proprietà:

..... nato a Calvi dell'Umbria (TR) il 01/10/1967,.....-Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita a rogito notaio Antonino Privitera, del 17/12/2007 rep 41489, trascrizione il 24/12/2007 ai nn. 24881/17341, il sig., vendeva al sig., la piena proprietà dell'immobile pignorato.
- Con atto di compravendita a rogito notaio Antonino Privitera, del 12/06/2007 rep 39079, trascrizione il 16/06/2007 ai nn. 11065/7746, la sig.ra, vendeva al sig., la piena proprietà dell'immobile pignorato.
- Con atto di donazione, a rogito Notaio Giuseppe Togandi, del 27/06/1989 rep. 11972, trascritto il 29/06/1989 ai numeri 8238/6117, la sig.ra donava alla sig.ra piena proprietà dell'immobile pignorato.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 24/07/2023 per immobile Comune di Civita Castellana:

Fabbricati:

- foglio 9 p.lla 314

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

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

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CANEPINA - FG. 9 P.LLA 108 SUB. 3

1) **TRASCRIZIONE** del 15/06/2023 - Registro Particolare 9777 Registro Generale 7851
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1145 del 22/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2) **TRASCRIZIONE** del 10/01/2012 - Registro Particolare 453 Registro Generale 349
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 845 del 05/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) **ISCRIZIONE** del 16/06/2007 - Registro Particolare 11066 Registro Generale 2091
Pubblico ufficiale Antonino Privitera Repertorio 40098 del 12/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Quesito n. 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;

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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Civita Castellana, relativo al fg 9 p.lla 314.

Dalle ricerche effettuate il sig. Frezza Claudio risulta essere coniugato dal 25/09/1994 in regime di comunione dei beni e con atto del 05/12/2001, come annotato nell'estratto di matrimonio allegato alla presente hanno scelto il regime della separazione dei beni, pertanto al momento dell'acquisto, avvenuto in data 17/12/2007, il regime patrimoniale del sig. era in regime di separazione dei beni.

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..)

Risposta n. 7

PROPRIETA intera sig.:

Immobile sito nel comune di Civita Castellana, via Monticelli n. 3 piano terra rialzato distinto al

N.C.E.U.

- foglio 9 particella 314-A/2, classe 4, vani 7, sup. catast. 183,00 mq., rendita Euro 994,18.

confinante con, fg 9 part.lle 335, 29, via Monticelli

L'immobile indipendente con destinazione residenziale si trova nella periferia di Civita Castellana ed è costituito da un piano rialzato composto da due unità immobiliari, con area esterna, a cui si accede direttamente da via Monticelli, costituita da un giardino con presente altre strutture interamente abusive, distinto in parte al NCT al Fg 9 part.lla 314 ente urbano, di 1825,00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato di circa 275,00 mq.) area di pertinenza del fabbricato a cui è graffiata ma non espressamente pignorato all'interno della procedura.

L'immobile è suddiviso in due unità immobiliare, quella occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia è costituita da un piano rialzato composto da un portico di circa 15.00 mq. dal quale si accede all'abitazione, ingresso soggiorno di circa 27.00 mq una cucina pranzo di circa 25.00 con ripostiglio di circa 3.30 mq e terrazzo di circa 7.00 mq., due camere da letto rispettivamente di circa 18.00 mq e 15.00 mq., due bagni rispettivamente di circa 8.90 mq. e 4.00 mq., disimp. di circa 3.00 mq ed un piano seminterrato composto da un unico locale di circa 23.00 mq. ed un bagno di circa 3.50 mq..

L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi in pvc e vetro doppio, è presente l'impianto elettrico, idraulico e termico con radiatori in alluminio alimentati da una stufa/caldaia a pellet, è presente all'esterno un bombolone a gpl per la cucina e l'acqua calda sanitaria prodotta da caldaia posizionata sul terrazzo, da evidenziare che non è presente l'allaccio al metano ma soprattutto che non è presente l'allaccio alla fornitura di acqua in quanto l'acqua utilizzata dagli abitanti dell'unità immobiliare viene presa da un pozzo privato che non si trova sulla proprietà pignorata ma presso un altro terreno di proprietà di altri soggetti con cui il debitore ha degli accordi verbali pertanto si può dedurre che l'abitazione allo stato attuale non ha né l'allaccio alla fornitura dell'acqua corrente comunale né una servitù trascritta per l'utilizzo del pozzo presente su altra proprietà.

L'impianto fognante per lo smaltimento dei reflui è costituito da una fossa settica imhoff priva dell'idoneo titolo autorizzativo.

Sono evidenti su i soffitti in tutto l'appartamento, soprattutto nelle camere, tracce di infiltrazioni con conseguente distacco dell'intonaco provenienti dalla copertura.

L'altra unità è costituita da un soggiorno di circa 19.00 mq., cucina di circa 13.00mq con terrazzo di circa 34.00 mq, camera da letto di circa 17.00 mq., un bagno di circa 6.50 mq. e disimpegno di circa 3.00 mq, le caratteristiche di finitura ed impiantistiche sono le medesime dell'appartamento sopra descritto.

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;

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al fg 9 part.lla 314.

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 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Vi è corrispondenza tra titolo di provenienza, ovvero l'atto di acquisto del 2007, e la planimetria catastale mentre non vi è corrispondenza tra queste e lo stato dei luoghi in quanto allo stato attuale l'immobile è stato suddiviso in due unità immobiliari, una occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e l'altra da un parente dello stesso.

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 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

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;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

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;

Risposta n. 12

Non è possibile procedere con le variazioni catastali in quanto le eventuali difformità devono essere regolarizzate attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere con destinazione abitativa all'interno della zona agricola E del PRG vigente.

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;

Risposta n. 14

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.

- foglio 9 particella 314 – A/2, classe 4, vani 7, rendita Euro 994,18.

L'immobile è stato interamente realizzato senza titolo edilizio, è stata presentata domanda di sanatoria n. 716/01 (condono edilizio legge 47/85) prot. N. 14038 del 30/09/1986, che allo stato attuale risulta ancora in corso di definizione in quanto per il rilascio mancano degli adempimenti che non sono stati mai presentati nonostante siano state richieste da parte dell'Amministrazione le integrazioni dei documenti mancanti e parte dei versamenti degli oneri con i relativi interessi.

Per il rilascio della pratica di condono,, così come evidenziato dal tecnico incaricato dal comune di Canepina per il rilascio e lo studio delle pratiche di condono in sospeso, è necessaria la richiesta e l'ottenimento del parere ex L.-R. 59/95 in quanto il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo L. 431/85 (vincolo paesaggistico) e per quanto riguarda i pagamenti consistono nel pagamento dell'indennità risarcitoria (danno ambientale) circa 3500,00 € , Integrazione oblazione per gli interessi relativi alla 2° e 3° rata versate tardivamente circa 200,00 €, gli oneri concessori per il comune circa 3000,00 €, diritti di segreteria per rilascio Sanatoria e richiesta Autorizzazione Paesaggistica circa 400,00 €, spese tecniche per presentazioni pratiche circa 3000,00 € per un ammontare totale di circa **10.100,00 €**.

In data 24/04/2007 è stata presentata una DIA per diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche che è evidentemente nulla dato che il fabbricato costruito senza titolo edilizio risulta attualmente interamente abusivo in quanto la pratica di condono presentata non è ancora stata definita e pertanto non è stata rilasciata la concessione in Sanatoria.

L'immobile però allo stato attuale presenta notevoli difformità rispetto alla pratica di condono presentata presso il comune di Civita Castellana che consistono nell'ampliamento di parte del soggiorno al piano terra ed la realizzazione di una taverna al piano seminterrato, un magazzino realizzato nel piano seminterrato con soprastante terrazzo difforme dalla pratica di condono presentata, la divisione di unità immobiliare con conseguente modifiche delle tramezzature interne e modifiche prospettiche con aperture su muratura portante.

Le difformità riguardante gli ampliamenti e la divisione di unità immobiliari presenti rispetto alla domanda di sanatoria presentata non posso essere sanate in quanto l'immobile si trova in zona agricola pertanto, gli ampliamenti dovranno essere rimossi e ripristinata una unica unità immobiliare, per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, modifica dei terrazzi esterni e la modifiche delle aperture esterne ed interne su muratura portante queste possono essere sanate, dopo la definizione ed il ritiro della concessione in Sanatoria, presentando una SCIA in sanatoria e la richiesta di Compatibilità Paesaggistica in quanto il fabbricato ricade in zona vincolata paesaggisticamente. Per quanto riguarda la modifiche delle aperture esterne ed interne su muratura è

necessario presentare anche una sanatoria al Genio Civile in quanto la struttura del fabbricato risulta in muratura portante in blocchetti di tufo.

Per la presentazione della Sanatoria al Genio Civile, è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare.

Per quanto riguarda gli altri immobili presenti all'interno dell'ente urbano non pignorato nella procedura ma graffato all'immobile pignorato queste sono abusive a vanno rimosse qualora l'ente urbano venisse accorpato all'immobile pignorato nella procedura, altrimenti dovrà essere costituita una servitù di passaggio per permettere l'accesso all'immobile attraverso l'ente urbano non pignorato.

I costi per il ripristino allo stato di fatto corrispondenti alla domanda di condono l. 47/85 non ancora definita che non possono essere sanate ammontano per la demolizione e trasporto a discarica dell'ampliamento piano terra e seminterrato del soggiorno a circa 14.000,00 , per la demolizione e trasporto a discarica della struttura in muratura di tufo presente all'interno del giardino (ente urbano), a circa 6000.00€, per la rimozione della serra circa 2000,00 € per le pratiche autorizzative circa 1000,00 € per un totale di circa **23.000,00 €**.

Per quanto riguarda le difformità che posso essere sanate i costi ammontano a circa 1000.00 € per la sanzione amministrativa oltre il danno ambientale che dovrà essere calcolato in fase di rilascio della compatibilità paesaggistica dall'ente competente valutabile approssimativamente in circa 1000,00 € e circa 3000,00 € per le pratiche autorizzative, per un totale di circa **5000,00 €**.

Per quanto riguarda la costituzione di una servitù di passaggio per l'accesso all'immobile qualora l'ente urbano non dovesse essere accorpato all'immobile pignorato nella procedura nonostante graffato allo stesso il costo è di circa **3000,00 €**.

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.

Risposta n. 15

È presente presso il comune di Civita Castellana una istanza di condono L. 47/85 presentata dalla Sig.ra volturata, successivamente all'atto di donazione, a favore della sig.ra per la sanatoria dell'immobile che è stato realizzato senza titolo edilizio. Attualmente la domanda di condono non è ancora stata definita in quanto incompleta pertanto per il rilascio della concessione in Sanatoria è necessaria la richiesta e l'ottenimento del parere ex L.-R. 59/95 in quanto il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo L. 431/85 (vincolo paesaggistico), per quanto riguarda i pagamenti consistono nel pagamento dell'indennità risarcitoria (danno ambientale) circa 3500,00 € , Integrazione oblazione per gli interessi relativi alla 2° e 3° rata versate tardivamente circa 200,00 €, gli oneri concessori per il comune circa 3000,00 €, diritti di segreteria per rilascio Sanatoria e richiesta Autorizzazione Paesaggistica circa 400,00 €, spese tecniche per presentazioni pratiche circa 3000,00 € per un ammontare totale di circa **10.100,00 €**.

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;

Risposta n. 16

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici come è evidenziato dall'attestazione emessa dal comune di Civita Castellana allegata alla presente.

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;

Risposta n. 17

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

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

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'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà del debitore esecutato pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO**N.C.E.U.**

- foglio 9 particella 314 – A/2, classe 4, vani 7, rendita Euro 994,18.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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;

Risposte n. 20

Una unità che costituisce l'immobile attualmente risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia, l'altra da un parente del debitore e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori esecutati come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

L'immobile è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. 22

Vedi risposta quesito 20.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

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 pervizi 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;

Quesito n. 25

Indichi 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; 21.2 specifici atti 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO – I° IPOTESI CON ENTE URBANO COLLEGATO ALL’IMMOBILE PIGNORATO

DATI DI CONSISTENZA

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato sig.

Il lotto è composto dal bene sito nel comune di Civita Castellana, via Monticelli n. 3 piano terra rialzato distinto al

N.C.E.U.

- foglio 9 particella 314–A/2, classe 4,vani7, sup. catast. 183,00 mq., rendita Euro 994,18.

NCT

Fg 9 particella 314 – ente urbano 1825,00 mq (graffato all’immobile ma non espressamente pignorato all’interno della procedura)

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA RIALZATO				
Unità 1				
Portico ingresso		15	0.2	3.00
soggiorno	27.00			
cucina	25.00			
Rip.	3.30			
cucina	13.70			
terrazzo		6.70	0.30	2.00
disimp.	1.40			
Bagno	9.00			
Camera	18.00			
Camera	14.50			
Bagno	4.00			
Disimp.	2.50			
Unità 2				
Soggiorno	19.00			
Cucina	13.00			
Camera	17.00			
Bagno	6.50			
Disimp	3.00			
Terrazzo		34.00	0.30	10.00
Area esterna		1500	0.05	75.00
TOT.SUPERFICIE UTILE	177.00		SUPERFICIE EQUIPARATA	90.00
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				267.00 MQ/EQ

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA RIALZATO (residenziale)

Unità 1 + unità 2 = 225.00 mq.

Superficie secondaria equiparata 90.00 mq.

Superficie commerciale totale 225.00 + 90.00 = 315.00 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata

315.00 mq

600.00Euro/mq. sup lorda (SEICENTOEURO)

315.00 mq/lordi

315.00 x 600,00 = **189.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

189.000,00 €

COSTI PER RILASCIO CONCESSIONE IN SANATORIA

10.100,00 €

COSTI PER RIPRISTINO STATO DI CONCESSIONE

23.000,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

5000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

189.000,00 – 10.100,00 – 23.000,00 – 5000,00 = 150.900,00 €

(centocinquantamilanovecentoeuro)

LOTTO UNICO – II° IPOTESI SENZA ENTE URBANO PIGNORATO

DATI DI CONSISTENZA

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato sig.

Il lotto è composto dal bene sito nel comune di Civita Castellana, via Monticelli n. 3 piano terra rialzato distinto al

N.C.E.U.

- foglio 9 particella 314–A/2, classe 4,vani7, sup. catast. 183,00 mq., rendita Euro 994,18.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA RIALZATO				
Unità 1				
Portico ingresso		15.00	0.20	3.00
soggiorno	27.00			
cucina	25.00			

Rip.	3.30			
cucina	13.70			
terrazzo		6.70	0.30	2.00
disimp.	1.40			
Bagno	9.00			
Camera	18.00			
Camera	14.50			
Bagno	4.00			
Disimp.	2.50			
Unità 2				
Soggiorno	19.00			
Cucina	13.00			
Camera	17.00			
Bagno	6.50			
Disimp	3.00			
Terrazzo		34.00	0.30	10.00
TOT.SUPERFICIE UTILE	177.00		SUPERFICIE EQUIPARATA	15.00
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				192.00 MQ/EQ

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA RIALZATO (residenziale)

Unità 1 + unità 2 = 225.00 mq.

Superficie secondaria equiparata 15.00 mq.

Superficie commerciale totale 225.00 + 15.00 = 240.00 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.) ;

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata

240.00 mq

600.00Euro/mq. sup lorda (SEICENTOEURO)

240.00 mq/lordi

240.00 x 600,00 =144.000,00 €

VALORE ALLO STATO ATTUALE

144.000,00 €

COSTI PER RILASCIO CONCESSIONE IN SANATORIA

10.100,00 €

COSTI PER RIPRISTINO STATO DI CONCESSIONE

15.000,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

5000,00 €

COSTI PER ISTITUIRE SERVITÙ DI PASSAGGIO

3000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

144.000,00 – 10.100,00 – 15.000,00 – 5000,00 – 3000,00 = 110.900,00 €
(centodiecimilanovecentoeuro)

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.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 20 allegati.

Viterbo li 25/01/2024

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Planimetria catastale Fg 9 part. 314
- Estratto di mappa
- Visura ente urbano
- Visura Storica
- Quadro Sinottico I° ipotesi
- Quadro Sinottico II° ipotesi
- Domanda di condono presentata
- Elaborato grafico allegato al condono
- Costi per ritiro condono
- Voltura intestatario domanda condono
- Elaborato grafico delle difformità
- Documentazione ipocatastale – atti di provenienza – note trascrizione
- Risposta comune richiesta certificazione usi civici

- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Estratti di matrimonio
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato