

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare N° 185/2022

Promossa da “**Monte dei Pachi di Siena SPA** /..... “

*Custode: Dott. Avv. Deborah Santi*

Rinvio udienza 21/12/2023

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221 con decreto del 05/04/2023 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 185/2022 "Monte dei Paschi di Siena SPA / ....."

L'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito con è stato effettuato il giorno 11/05/2023.

### **BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE**

I beni e i diritti immobiliari gravanti nella procedura, così come indicato sull'atto di pignoramento, sono i seguenti:

diritti di piena proprietà della intera quota della abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Vitorchiano (VT) censita al CF foglio 11 particella 594 sub. 1 cat. A/2.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 5 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dall'esame della relazione notarile in atti redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), e della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta che la documentazione è completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Sono state e acquisite e riportate in allegato la visura storica catastale della U.I. pignorata, (All. n. 1) e dell'area di sedime del fabbricato (All. n. 2).

Dall'esame della documentazione è stata accertata la correttezza dei dati catastali e l'idoneità degli stessi alla 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;

Dall'esame della ispezione alla Conservatoria RR.II. (All. n. 3), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che il bene oggetto del presente pignoramento alla data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento ha subito i seguenti di passaggio di proprietà:

#### ***Nel Ventennio***

Come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 4), detto immobile è pervenuto alla esecuzione dal signor .....nato a ..... (...) il 27 giugno 1956 Cod. Fisc. ...., con atto di compravendita del notaio Amodio Roberto di Castellammare di Stabia (NA) del 09/04/2010 rep. n. 30721/4981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 13/04/2010 ai nn. 6118 di Reg. Gen. e 4451 di Reg. Part.

All'art. 8 è riportato che la signora ..... è coniugata in regime patrimoniale di divisione di beni.

#### ***Ante ventennio***

Al signor ....., come risulta dalla copia dell'atto notarile allegato (All. n. 5), l'intera proprietà dell'unità immobiliare, era pervenuta dalla signora .....nata in ..... il 02/09/1952 Cod. Fisc. ...., con atto di compravendita del notaio De Luca Marco di Roma del 11/07/2002 rep. n. 18843, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Viterbo il 15/07/2002 ai nn. 10181 di Reg. Gen. e 8091 di Reg. Part. Sull'atto è riportato che il sig. .... è legalmente separato dal coniuge.

#### ***Passaggi storico/catastali***

##### ***DATI IDENTIFICATIVI***

Come meglio riportato sulla visura storica allegata (All. n. 1) l'U.I. Foglio 11 P.lla 594 Sub 1 nel ventennio ha subito le seguenti variazioni catastali d'ufficio.

##### ***(Indirizzo)***

##### **Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/1995 al 31/03/1995**

Comune di VITORCHIANO (Codice:M086) Foglio 11 Particella 594 Sub. 1, VIA CARDINAL EGIDIO VAGNOZZI Piano S1-1-2, Cat. A2, Classe 4, vani 8, Rendita di Euro 723,04

##### **Situazione dell'unità immobiliare dal 31/03/1995**

Comune di VITORCHIANO (Codice:M086) Foglio 11 Particella 594 Sub. 1, VIA CARDINALE EGIDIO VAGNOZZI Piano S1 - 1-2, A2, Classe 4, vani 8, Rendita di Euro 723,04

##### ***(Introduzione dati di superficie)***

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2005

Comune di VITORCHIANO (Codice:M086) Provincia di VITERBO Catasto Fabbricati Foglio 11  
Particella 594 Sub. 1. Totale 145 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte 125 m<sup>2</sup>

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

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. n. 3), risulta che sugli immobili oggetto del presente pignoramento nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento del 10/12/2021, siano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 13/04/2010 – Reg. Part. 914 Reg. Gen. 6119 – nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/04/2010 ai rogiti del Notaio Amodio Roberto da Castellammare Di Stabia, rep. n° 30722/4982, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena **S.P.A** con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro ..... nata a Viterbo il ..... C.F. ...., per un montante ipotecario di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Vitorchiano foglio 11 particella 594 sub 1.

- **ISCRIZIONE** del 01/04/2016 Reg. part. 574 Reg. Gen. 4557 nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 31/03/2016, rep. n° 780/12516, a favore di Equitalia Sud S.P.A. con sede in Roma – C.F. 11210661002, domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo e contro ..... nata a Viterbo il ..... C.F. ...., per un montante ipotecario di € 68.623,58 ed un capitale di € 34.311,79 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Vitorchiano foglio 11 particella 594 sub.1

- **ISCRIZIONE** del 14/12/2016 Reg. part. 2571 Reg. Gen. 17121 nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 13/12/2016, rep. n° 1346/12516, a favore di Equitalia Servizi Di Riscossione SPA con sede in Roma - codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo e contro ..... nata a Viterbo il ..... C.F. ...., per un montante ipotecario di € 46.454,04 ed un capitale di € 23.227,02 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Vitorchiano foglio 11 particella 594 sub.1

- **TRASCRIZIONE** del 04/11/2022 Reg. part. 14396 Reg. Gen. 17967 - Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Viterbo, rep. n° 1484 del 26/09/2022, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro ..... nata a

Viterbo il ..... C.F. .... avente per oggetto piena proprietà di Abitazione di tipo civile (A2) in Vitorchiano foglio 11 particella 594 sub.1

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

Per controllare la corretta identificazione e individuazione del bene sono stati acquisiti e riportati in allegato la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 6), l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del fabbricato in cui è posta la U.I. pignorata e su cui sono riportate le parti comuni (All. n. 7), l'estratto di mappa catastale dell'area al Foglio 11 Particella 594 del comune di Vitorchiano dove è posto l'immobile pignorato (All. n. 8) e la visura catastale della particella di terreno al F. 11 mappale 599 (All. n. 9), che identifica la strada esterna di accesso alla U.I. pignorata e che risulta essere, come indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e sull'elaborato planimetrico, area condominiale comune a tutti i subalterni 594 e 592.

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);

A seguito della mia richiesta del Certificato di stato libero, l'Ufficio di stato civile di Vitorchiano (paese in cui l'esecutata ha la residenza) mi comunicava per pec (All. N. 10) che l'esecutata risultava coniugata e che il matrimonio era stato celebrato nel comune di Viterbo.

Il sottoscritto ha pertanto acquisito dall'ufficio di stato civile di Viterbo il Certificato di Matrimonio (All. n. 11) dove si rileva che l'esecutata, dopo essersi coniugata in data 27/01/1995, risulta essere separata legalmente con Provvedimento del Tribunale di Viterbo n. 496/08 del 07/05/2008 (data anteriore all'atto di acquisto dell'immobile pignorato).

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

### **Operazioni di sopralluogo**

Avendo effettuato unitamente al Custode (che ne ha curato le convocazioni) un tentativo di accesso andato deserto in data 14/06/2023, e dopo essere entrati in contatto con l'esecutata che spontaneamente ha consegnato le chiavi dell'immobile alla Custode come risulta dal verbale di

consegna allegato (All. n. 12), il giorno 21/07/2023 è stato possibile effettuare il dovuto accesso iniziando le operazioni di sopralluogo nell'immobile.

Durante la visita si è proceduto ad ispezionare l'immobile, prendere visione delle sue caratteristiche, eseguire un dettagliato rilievo e riprendere la documentazione fotografica.

In allegato (All. n. 13) si riportano i verbali delle operazioni di sopralluogo.

### **DATI CATASTALI**

Come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 1) i dati catastali dell' U.I. pignorata è la seguente:

- Catasto Fabbricati Comune di Vitorchiano (VT): Foglio 11 P.IIIa 594 Sub 1

Diritto di piena proprietà appartenente a Mattioli Barbara di immobile ad uso abitazione, distinto al Catasto Urbano del Comune di Vitorchiano (VT) al Foglio 11, P.IIIa 594 sub. 1, Via Cardinale Egidio Vagnozzi, Piano S1-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani. Dati di superficie: Totale 145 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq. Rendita Euro 723,04.

Confina con U.I. al C.F. al Foglio 11 P.IIIa 594 Sub 2, strada su più lati.

I dati catastali dell'area di sedime del fabbricato di cui l'U.I. pignorata fa parte, come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 2), sono i seguenti:

- Catasto terreni F. 11 P.IIIa 594, Qualità "Area di Enti Urbani" di superficie 704 m<sup>2</sup>.

Si riportano inoltre, come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 9), i dati catastali della particella di terreno identificativa della strada condominiale comune a tutti i subalterni dei fabbricati stanti sulle particelle 594 e 592 su cui sono posti gli ingressi carrabili e pedonali dell'appartamento pignorato.

- Catasto terreni F. 11 P.IIIa 599, Qualità "Area di Enti Urbani" di superficie di 213 m<sup>2</sup>.

### **Descrizione e consistenza immobili**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale con annessa area di pertinenza esclusiva ed ingresso indipendente sito nel comune di Vitorchiano in Via Cardinale Egidio Vagnozzi n. 2, facente parte di un fabbrico a schiera composto da tre unità immobiliari. La zona, come si può osservare sull'immagine satellitare allegata (All. n. 14), è posta in un'area urbanizzata ubicata nelle vicinanze del centro storico a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile pignorato, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 15), fa parte di un fabbricato a schiera composto da tre unità immobiliari indipendenti; esso risulta disposto su tre livelli (piano rialzato, primo e seminterrato). Il piano seminterrato, che non è collegato internamente con i piani sovrastanti, è destinato a box auto e sala hobby; i due restanti livelli, in cui si trovano le stanze dell'appartamento, sono collegati fra loro attraverso una scala interna che parte dal soggiorno. Sui tre lati liberi del perimetro esterno è posta

un'area pertinenziale di uso esclusivo che risulta recintata da muretto con sovrastante ringhiera e da cancello carrabile e cancello pedonale.

Tale area è suddivisa in due parti: la prima è posta sul fronte di ingresso ed è costituita da una rampa pavimentata (mq 30 ca.) di accesso al locale autorimessa ed alla scala esterna di accesso all'appartamento; l'altra è posta ad una quota di poco più alta rispetto alla prima a cui risulta collegata da una rampa di scale in muratura, e si sviluppa sugli altri due lati liberi dell'appartamento. Questa si presenta in parte pavimentata ed in parte sterrata. Sull'interno del muretto di recinzione è presente una siepe che, non essendo stata potata da tempo, risulta essere molto cresciuta ed avere attualmente un ingombro che occupa una parte del giardino.

Come già detto, si rileva che gli accessi carrabili e pedonali dell'immobile avvengono da un'area condominiale comune a tutti i subalterni delle particelle 592 e 594, che come indicato sugli atti di provenienza e come rappresentato sull'elaborato grafico per la dimostrazione dei subalterni (All. n. 7) risulta identificata con l'area distinta al CT al foglio 11 mappale 599 (area di enti urbani) avente una superficie catastale di 213 m<sup>2</sup>.

Nel dettaglio l'immobile risulta suddiviso come segue:

il piano seminterrato (della altezza di circa m 2.60 ca) è composto da un vano che, pur se apparentemente sembrerebbe essere stato utilizzato come taverna, è destinato a box auto (mq 31.37 ca), da una stanza hobby (mq 12.23 ca) e da un wc (mq 3.66 ca). Sulla parete di fondo del vano principale sono presenti gli attacchi per una cucina ed un caminetto. Le porzioni delle due pareti controterra che si sviluppano sotto la quota del giardino risultano essere isolate da una intercapedine. Nella parte fuoriterra sono presenti, come riportato sul progetto autorizzato, due finestrelle (una nel wc ed una nel vano principale); sull'area esterna è presente un piccolo vano tecnico (mq 1.68 ca) ricavato nel sottoscala della rampa di accesso all'appartamento.

Il piano rialzato, a cui si accede da un ballatoio esterno (mq 5.46 ca) servito da una rampa di scale che è sopraelevato rispetto al giardino di circa 150 cm, ha una altezza interna di m 2.80 ca. Esso è composto da un soggiorno (mq 26.88 ca), una cucina (mq 14.20 ca) dotata di terrazzino (mq 3.00 ca) da cui si scende nel giardino, un wc (mq 2.67 ca) e un ripostiglio sottoscala (mq 2.66 ca).

Il piano superiore, collegato dal vano scala (mq 4.70 ca) che parte dal soggiorno, ha una altezza che varia da circa m 2.82 a 2.87. Esso risulta suddiviso in un vano di distribuzione (mq 2.70 ca), una camera matrimoniale (mq 15.56 ca) dotata di terrazzo (mq 7.90 ca), una prima cameretta (mq 9.82 ca), una seconda cameretta (mq 9.45 ca) dotata anch'essa di accesso ad un secondo terrazzo (mq 6.73 ca) e un bagno (mq 6.63 ca). Nel bagno è presente una botola di ispezione per salire al sottotetto non praticabile.

Allo stato di fatto, la superficie utile complessiva interna dei piani rialzato e primo (misurata al netto delle murature) è di mq 95.31 ca; la superficie del piano seminterrato è di mq 47.26 ca; le superfici non residenziali esterne assommano a mq 24.77 ca.

L'area di pertinenza risulta avere una consistenza complessiva di circa 180 mq.

Nelle zone adiacenti al fabbricato sorgono edifici coevi che presentano caratteristiche di costruzione e di finitura esterna similari.

### ***Caratteristiche immobile***

Il fabbricato è stato realizzato da circa trent'anni con una struttura mista in muratura e cemento armato; la copertura è a falde di tetto rivestite con tegole portoghesi in laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di medio livello e si presentano, per quanto è stato possibile osservare e considerata la vetustà, in un normale stato di conservazione e manutenzione, necessitando di vari interventi di manutenzione, tra i quali la ritinteggiatura delle pareti e soffitti, ed il rifacimento del mattonato del balcone della cameretta che risulta essere rigonfiato in alcuni punti. Nel bagno e in alcune parti del plafone si osservano diffuse macchie di condensa.

Le principali finiture presentano le seguenti caratteristiche:

- i pavimenti dei vani interni sono stati realizzati con mattonelle in ceramica di formato 30x30 ca.; quelli dei terrazzi con piastrelle in gres rosso di formato 7 ½ x15;
- il battiscopa è in ceramica;
- le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate; in un angolo del soggiorno è presente un angolo con rivestimento stilizzato in finta pietra.
- parte delle pareti dei bagni e della cucina sono rivestite in piastrelle ceramiche in vario formato;
- la scala interna è in muratura ed è rivestita con lastre di granito;
- la porta d'ingresso è di tipo blindato;
- le porte interne sono in legno tamburato;
- la porta di accesso al locale autorimessa è costituita da un infisso apribile in legno e vetro.
- le finestre e le porte-finestre sono in legno lucidato e sono dotate di persiane;
- sia nella cucina che nel vano destinato a garage c'è la presenza di un camino a legna.

La dotazione degli impianti, la cui funzionalità non è stato possibile verificare poiché disattivati, è composta da impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante con caldaia a gas collocata nel bagno del piano rialzato e da impianto elettrico, telefonico, televisivo e citofonico sottotraccia.

L'area di pertinenza risulta recintata con muretti sormontati da ringhiera in ferro, da cancello carrabile e pedonale dotato di citofono; essa si presenta disposta su tre lati del fabbricato ed è in parte pavimentata ed in parte in terra con la presenza di una siepe e di qualche arbusto.



**N.B.**

Si segnala che l'appartamento, come riportato nel verbale di consegna delle chiavi da parte della debitrice al custode (All. n. 12), risulta in parte ingombrato da vario mobilio, suppellettili e materiale vario abbandonato dalla proprietaria e non più di suo interesse, che occorrerà sgombrare e smaltire dall'aggiudicatario.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 15), la planimetria catastale (All. n. 3) e una serie di fotografie dell'unità immobiliare (All. n. 16).

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 risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento ed individua correttamente l'immobile.

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

-La descrizione dei beni corrisponde a quella contenuta nel titolo di provenienza e sostanzialmente a quella desumibile dalla planimetria catastale e allo stato dei luoghi pur se, rispetto alle altezze di m. 2.80 riportate sui tre piani delle planimetrie catastali, è stata riscontrata una leggera differenza di altezza rientrante nei limiti di tolleranza di Legge.

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

Gli immobili pignorati non risultano derivare da altri di maggiore consistenza.

Si rileva che le parti condominiali, come specificate sull'atto di provenienza e come rappresentato sull'elaborato grafico per la rappresentazione dei subalterni, sono costituite da una rampa di accesso comune ai fabbricati posti sulle particelle 594 (quella in cui ricade l'immobile pignorato) e 592, che risulta essere identificato con l'area distinta al CT al Foglio 11 mappale 599 (area di ente urbano) di 213 mq.

In allegato (All. n. 17) si riporta un elaborato grafico di confronto fra "l'estratto di mappa" e "l'elaborato grafico per la rappresentazione dei subalterni" della particella 594 con l'individuazione della strada di accesso condominiale appartenente anche alla U.I. pignorata.

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;

Gli immobili pignorati non risultano derivare da altri di maggiore consistenza rispetto al titolo di provenienza.

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 planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

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

Secondo lo strumento urbanistico comunale l'area di sedime del fabbricato ricade nel PRG in Zona B, sottozona B3 (Saturazione e sostituzione edilizia) e l'utilizzazione dell'immobile è compatibile con la sua destinazione d'uso abitativo.

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

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

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Titolo edilizio e agibilità**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale, come risulta dalla documentazione riportata in allegato (All. n. 18), ho potuto accertare quanto segue:

- l'intero edificio è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 38/1983 (non reperibile in archivio) e della successiva Variante n. 6/1995 rilasciata dal Comune di Vitorchiano in data 13 febbraio 1995.

Precisando che l'uso del vano principale del piano seminterrato non è a destinazione abitativa ma di autorimessa e sala hobby, quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto fatta eccezione per le altezze del piano seminterrato che risultano di m 2.53 anziché 2.80 e del piano secondo che risultano variabili da 2.82 a 2.87 anziché 2.80. Tale modifica rispetto al progetto approvato, ai sensi dell'art. 17 lett. d) della L.R. 15/2008, essendo inferiori al 10% di quella indicata non costituisce violazione edilizia, così come anche indicato all'art. 34 bis del DPR 380/01 per le variazioni contenute entro il limite del 2%. Si precisa inoltre che la differenza fra l'altezza esterna prevista in progetto, misurata dal piancito esterno alla gronda di m. 7.50 e quella reale di m. 7.45, risulta essere abbondantemente inferiore ai limiti di tolleranza.

Per quanto riguarda l'agibilità, come risulta dalla documentazione allegata (All. n. 19) rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, in data 20/07/95 prot. 933 è stata richiesta la apposita domanda corredata dai documenti necessari. La richiesta, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del DPR 425/94, si intende attestata per silenzio assenso.

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;

Come risulta dalla consultazione della relazione di "Aggiornamento dei dati catastali della relazione sull'intero territorio relativa agli usi civici del comune di Vitorchiano" allegato (All. n. 20) rilasciata dagli uffici comunali di Vitorchiano, l'area dove è posto il fabbricato (F. 11 P.lla 594) non ricade su area gravata da demanio civico.

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;

Da quanto è stato possibile accertare, nel fabbricato dove è posto l'appartamento, non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale e di un condominio costituito.

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;

Trattasi di lotto unico costituito da un unico immobile.

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 conformi 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'appartamento è pignorato per l'intera quota appartenente alla debitrice esecutata.

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

L'immobile è libero.

Come indicato sulla certificazione allegata (All. n. 21) rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere effettuati dall'esecutata sull'immobile pignorato.

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;

L'immobile non è occupato.

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)

Non ricorre il caso.

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;

### **Obblighi**

Sull'immobile, come indicato all'art. 3 dell'atto di provenienza ventennale e all'art. 2 di quello ultraventennale, sembrerebbe che gravino i seguenti obblighi:

- obblighi derivanti dall'atto di compravendita fra il costruttore e la signora ..... stipulato dal notaio Luigi Annibaldi di Viterbo del 31/03/0995 rep. 37834/19385 trascritto alla Conservatoria RRII di Viterbo il 14/04/95 ai n.ri 4827/3740 di formalità.

Tali obblighi, come risulta dall'art. 1 dell'atto stesso allegato (All. n. 21), riguardavano l'impegno che ... *"Per patto espresso la parte acquirente contribuirà, pro-quota, alle spese di gestione dell'impianto di illuminazione, della lottizzazione del quale fa parte il fabbricato di cui sopra fino a che detto impianto non verrà preso in carico dal Comune" ....*

Dalle informazioni assunte all'Ufficio tecnico Comunale risulta che tale obbligo è decaduto in quanto il Comune di Vitorchiano ha già da tempo preso in carico tale impianto illuminazione provvedendo quindi al pagamento delle spese di gestione.

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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- dello stato di conservazione e d'uso dell'immobile;
- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di tutto quanto rilevato e sopra evidenziato;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (2° sem. 2022) che per le abitazioni in villini in normale stato di conservazione variano da € 1.200,00 a € 1.500,00/mq lordi;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo (1° sem. 2020) che per le abitazioni in buono stato abitabili variano da € 800,00 a € 1.000,00/mq mentre per quelle ristrutturate variano da € 1.200,00 a € 1.600,00;
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili e posti nelle immediate vicinanze a quello in oggetto;
- dei dati riscontrati sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) per immobili posti in vendita sullo stesso territorio;
- della attuale situazione del mercato immobiliare;

Si ritiene congruo per l'appartamento pignorato stabilire che il prezzo di applicazione sia di 1.300,00 €/mq commerciale;

### **LOTTO UNICO**

*Appartamento identificato al C.F. del Comune di Vitorchiano al F. 11, P.lla 594 Sub 1*

#### ***Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile***

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, le varie tipologie di superfici utili vengono moltiplicate per dei coefficienti di ragguglio che tengono conto della destinazione, della

utilizzazione, delle caratteristiche, della conservazione, ecc.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. utile Mq	Coefficiente di ragguglio	Sup. commerciale Mq
Superficie residenziale utile interna Piano 1-2	95.31	1	95.31
Superficie non residenziale esterna (balconi e rip.)	24.77	0.4	9.91
Superficie non residenziale interna (Piano Sem.)	47.26	0.6	28.36
Area esterna esclusiva di pertinenza	180	0.05	9
<b>TOTALE</b>			<b>142.57</b>

- Determinazione valore: € 1.300,00 x 142.57 = € 185.341,00

**Che si arrotonda in c.t. a Euro 185.300,00 (centoottacinquemilatrecento/00)**

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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che lo stesso abbia discrete prospettive di collocamento sul mercato nel medio/lungo termine.

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;

I beni risultano non sono gravati da contratti di locazione.

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro il termine di cui ai punti successivi, in mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

.....

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

La presente consulenza viene inviata a tutte le parti.

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,



- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 11/09/2023

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

## ALLEGATI

- Allegato n° 1: Visura storica C. F. - F. 11 P.lla 594 sub 1
- Allegato n° 2: Visura storica C. T. – F. 11 P.lla 594 (Area enti urbani)
- Allegato n° 3: Visura Ipcatastale Conservatoria RRII
- Allegato n° 4: Atto ventennale di provenienza appartamento
- Allegato n° 5: Atto ultraventennale di provenienza appartamento
- Allegato n° 6: Planimetria catastale U.I. F. 11 P.lla 594 Sub 1(Appartamento)
- Allegato n° 7: Elaborato Planimetrico e elenco subalterni
- Allegato n° 8: Estratto di mappa F. 11 P.lla 594
- Allegato n° 9: Visura storica C. T. – F. 11 P.lla 599 (Rampa esterna condominiale)
- Allegato n° 10: Comunicazione pec ufficio stato civile Vitorchiano
- Allegato n° 11: Certificato di Matrimonio
- Allegato n° 12: Verbali di consegna chiavi
- Allegato n° 13: Verbali di sopralluogo
- Allegato n° 14: Immagine satellitare della zona
- Allegato n° 15: Rilievo stato di fatto immobile
- Allegato n° 16: Elaborato fotografico
- Allegato n° 17: Planimetria con individuazione area condominiale di accesso
- Allegato n° 18: Concessione edilizia con elaborati progettuali
- Allegato n° 19: Documentazione agibilità
- Allegato n° 20: Certificazione e relazione per Usi Civici e Affrancazione
- Allegato n° 21: Certificazione Agenzia Entrate inesistenza contratti locazione
- Allegato n° 22: Atto notaio Annibaldi del 31/03/95