

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 120/2020

UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a. (UBI BANCA) /
XXXXX XXXX XXX XXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo 29.03 .2021

Il CTU
Arch. Massimo Cirioni



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 120/2020 promosso da:

UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a. (UBI BANCA) /
XXXXX XXXX XXX XXXXXXXX

- che in data 06.11.2020, previo giuramento di rito, il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio affidatogli dal giudice dell'esecuzione per rispondere ai seguenti 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. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

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;

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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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;

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità di vendita;

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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i



manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (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'art. 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, 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 di 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: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

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 i termini 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**;

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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. 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) **alleghi** 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) **alleghi** 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 09.12.2020, alle ore 11,00, insieme al Custode Giudiziario Dott. Andrea Usai, mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Vitorchiano, via Degli Ulivi n. 37.

All'interno dell'abitazione era presente la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di amministratore unico della XXXXXX XXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX

e il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, in qualità di occupante senza titolo dell'immobile (lo stato di famiglia e di residenza dell'occupante è il seguente: residenza a Vitorchiano, in via degli ulivi n. 37; Stato di famiglia composto da XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX)

All'interno dell'immobile sono state svolte dal sottoscritto le operazioni inerenti il rilievo per la rappresentazione grafica dello stesso e la redazione di un verbale di accesso da parte del custode giudiziario (**all n. 01**)



Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio tecnico del comune di Vitorchiano.

Sulla scorta dei certificati, delle informazioni e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice. Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli 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. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, nel certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che coprono 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;

Bene Pignorato: app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via Degli Ulivi n. 37, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83 Rendita € 361,52

All'Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica (**all n. 02**)
- Planimetria catastale (**all n. 16**)
- Estratto mappa F.11 di Vitorchiano, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento (**all n. 05**)
- ho recepito informazioni riguardo la documentazione catastale presentata, riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, conservata nella busta catastale.

I dati identificativi dell'immobile pignorato riportati nella attuale visura catastale acquisita sono: “app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via Degli Ulivi snc piano S1-T interno 2, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 361,52” (**all n. 02**)

Essi confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria da cui si sono desunti attraverso l'acquisizione delle note di trascrizione (**all n. 03**) e degli atti notarili i seguenti dati:

TRASCRIZIONE del 23.07.2020 – Registro Particolare 6811 Registro Generale 8721
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 767/2020 del 03.07.2020
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI



Pignoramento immobiliare a favore di "UNIONE BANCHE ITALIANE Società per azioni, con sede a Bergamo (BG), c.f. 03053920165 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE del 09.05.2016 – Registro Particolare 4838 Registro Generale 6434
Atto di compravendita a rogito notaio CAMMARANO Ermanno (Rep. 4584/2707 del 05.05.2016.
Registrato a Viterbo il 06.05.2016 al n. 4592 serie 1T. Trascrizione del 09.05.2016 Reg. part. 4838 Reg. Gen. 6434

Oggetto della vendita di ramo di azienda l'immobile in comune di Vitorchiano distinto nel NCEU Fgl. 11, particella 968 sub 2 che dalla XXXXXX XXX (P.IVA XXXXXXXXXXXXX) passa alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà.

Identificativi catastali del bene oggetto di compravendita: app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via degli ulivi, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, Rendita Catastale € 361,52

ISCRIZIONE del 04.08.2011 – Registro Particolare 1789 Registro Generale 13482

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 478/11 del 19.06.2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto: c.so Italia 6 VT, codice fiscale 00884060526

Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/1

ISCRIZIONE del 30.03.2009 – Registro Particolare 883 Registro Generale 5459

Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.a. Repertorio 108106/125 del 20.02.2009

IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal dlgs 46/99 e dal d.lgs 193/01

A favore Equitalia Polis S.p.a, con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT codice fiscale 07843060638

Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/1

1. Annotazione n. 1248 del 11/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 280 del 24/02/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ANNOTAZIONE del 03.06.2008 – Registro Particolare 890 Registro Generale 9296

Pubblico ufficiale FORTINI Fabrizio Repertorio 38545/22159 del 05.02.2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

A favore di BANC0 DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Brescia, codice fiscale 03480180177

Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONE del 28.05.2008 – Registro Particolare 6354 Registro Generale 8964

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 4985 del 27.05.2008

DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore XXXX XXXXXXXXXXXXX, nato il XX.XX.XXXX a XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Annotazione n. 433 del 04.03.2009 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE del 06.10.2005 – Registro Particolare 3023 Registro Generale 18590

Pubblico ufficiale FORTINI Fabrizio Repertorio 32850/18101 del 05.10.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO su terreno in comune di Vitorchiano distinto in catasto terreni al f. n. 11 part. n. 867



A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Brescia, corso Martiri della libertà 13, codice fiscale 03480180177

Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 168 del 28.01.2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 889 del 03.06.2008 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 890 del 03.06.2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 1.023 del 24.06.2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Comunicazione n. 2569 del 17.12.2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22.02.2008

Cancellazione parziale eseguita in data 18.12.2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D.LGS 385/1993)

6. Comunicazione n. 1477 del 09.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24.09.2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 26.10.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D.LGS 385/1993)

7. Comunicazione n. 1599 del 02.11.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 03.11.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D.LGS 385/1993)

8. Comunicazione n. 1721 del 27.11.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.06.2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 30.11.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis D.LGS 385/1993)

TRASCRIZIONE del 29.04.2003 – Registro Particolare 5927 Registro Generale 7378

Atto di compravendita a rogito notaio FORTINI Fabrizio (Rep. 2741/14263 del 01.045.2003

. Registrato a Viterbo il 28.04.2003 al n. 2000 mod. 1T.

Oggetto della vendita: appezzamento di terreno della sup. catastale di mq 2.840 sito nel comune di Vitorchiano distinto nel NCEU Fgl. 11, particella 662 dalla società "XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX partita IVA XXXXXXXXXXXXX, passa alla società " XXXXXX. XXX (P.IVA XXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà.

Identificativi catastali del bene oggetto di compravendita: **terreno** ubicato in Vitorchiano (VT), censito al Catasto Terreni del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 662 di Ha. 00.28.40 RD Euro 10,27 RA Euro 6,60

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO è stato acquisito atto di provenienza (**all n. 04**):

- 27.06.1997 atto di compravendita a rogito notaio ANNIBALDI Registrato a Viterbo l'08.07.1997 al n. 2370, trascritto a Viterbo il 23.07.1997 al n. 6649 del Registro Particolare e al n. 8514 del Registro Generale. Atto tra vivi conferimento in società, atto pubblico notarile n. 41636/21600 del 27.06.1997 notaio Annibaldi Luigi di Viterbo C.F. NNBLGU38L02C352S, atto soggetto a voltura catastale. Unità negoziale 1. Vitorchiano NCT fgl 11 p.lla 588, terreno. Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. (favore) sede di XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX 1/1 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nata a XXXXXX l' XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 2/4 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ¼ di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX (contro) nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in separazione per ¼ di piena proprietà.

Identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento: app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via Degli Ulivi snc piano S1-T interno 2, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 361,52". Intestato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXX

Dati derivanti da:



VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in misura dei dati di superficie
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.10.2007 protocollo n. VT0191332 in atti dal 15.10.2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.13535.1/2007)
COSTITUZIONE del 31.08.2007 protocollo n. VT0168451 in atti dal 31.08.2007 COSTITUZIONE (n. 1556.1/2007)
TIPO MAPPALE del 08.08.2007 protocollo n. VT0159866 in atti dal 08.08.2007 (n. 159866.1/2007)
Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: distinto in catasto al f. 11 part. 867
FRAZIONAMENTO del 19.10.2004 protocollo n. VT0130767 in atti dal 19.10.2004 (n. 130767.1/2004). Nella variazione è stato soppressi i seguenti immobili: distinti in catasto al f. 11 part. 659 – f. n. 11 part. 662
FRAZIONAMENTO del 14.10.1997 in atti dal 15.10.1997 (n.2839.6/1997)
Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: distinto in catasto al f. 11 part. 588
FRAZIONAMENTO del 10.02.1993 in atti dal 20.02.1993 FRZ. 632/93 (n. 632.1/1993)
Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: distinto in catasto al f. 11 part. 280

La particella 968 (ente urbano), dove è stato edificato l'immobile esecutato deriva dalla particella 867 dal tipo mappale del 08.08.2007 protocollo n. VT0159866 in atti dal 08.08.2007 (n.159866.1/2007)
La particella 867 deriva dalla particella 662 dal frazionamento del 19.10.2004 protocollo n. VT0130767 in atti dal 19.10.2004 (n.130767.1/2004)
La particella 662 deriva dalla particella 588 dal frazionamento del 14.10.1997 in atti dal 15.10.1997 (n. 2839.6/1997) **(all n. 02)**

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);

TRASCRIZIONE del 23.07.2020 – Registro Particolare 6811 Registro Generale 8721
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 767/2020 del 03.07.2020
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pignoramento immobiliare a favore di “UNIONE BANCHE ITALIANE Società per azioni, con sede a Bergamo (BG), c.f. 03053920165 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE del 04.08.2011 – Registro Particolare 1789 Registro Generale 13482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 478/11 del 19.06.2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto: c.so Italia 6 VT, codice fiscale 00884060526
Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/1

ISCRIZIONE del 30.03.2009 – Registro Particolare 883 Registro Generale 5459
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.a. Repertorio 108106/125 del 20.02.2009
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal dlgs 46/99 e dal d.lgs 193/01
A favore Equitalia Polis S.p.a, con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT codice fiscale 07843060638
Contro XXXXXX XXX – XX XXX, con sede a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà di 1/1
1. Annotazione n. 1248 del 11/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 280 del 24/02/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 28.05.2008 – Registro Particolare 6354 Registro Generale 8964
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 4985 del 27.05.2008



DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

A favore XXXX XXXXXXXXXXXX, nato il XX.XX.XXXX a XXXXXXXX (XX), codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Annotazione n. 433 del 04.03.2009 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE del 06.10.2005 – Registro Particolare 3023 Registro Generale 18590

Pubblico ufficiale FORTINI Fabrizio Repertorio 32850/18101 del 05.10.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO su terreno in comune di Vitorchiano distinto in catasto terreni al f. n. 11 part. n. 867

A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI, con sede a Brescia,
corso Martiri della libertà 13, codice fiscale 03480180177

Contro XXXXXX XXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX, con sede
a XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 168 del 28.01.2008 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 889 del 03.06.2008 (EROGAZIONE A SALDO)

3. Annotazione n. 890 del 03.06.2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4. Annotazione n. 1.023 del 24.06.2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Comunicazione n. 2569 del 17.12.2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
22.02.2008

Cancellazione parziale eseguita in data 18.12.2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis
D.LGS 385/1993)

6. Comunicazione n. 1477 del 09.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
24.09.2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 26.10.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis
D.LGS 385/1993)

7. Comunicazione n. 1599 del 02.11.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
28.06.2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 03.11.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis
D.LGS 385/1993)

8. Comunicazione n. 1721 del 27.11.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data
28.06.2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 30.11.2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40bis
D.LGS 385/1993)

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;

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 11 del comune di Vitorchiano dove è ubicata la
particella n. 968 relativa all'immobile oggetto di pignoramento (**all n. 05**). Inoltre è stato acquisito il
certificato di destinazione urbanistica (allegato all'atto del notaio Fortini stipulato in data 01.04.2003
(**all n. 12**)) riguardante la particella 662 da cui è derivata la particella 968, su cui è stato costruito
l'immobile esecutato (**all n. 06**)

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);

E' stata acquisita dal registro delle imprese la visura camerale, dove risulta che la società esecutata
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha sede a XXXXXXXX in via XXXXXXXXXXXXXXXX;



amministratore unico la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La società risulta inattiva. E' stata anche acquisita la visura camerale attuale della società XXXXXXXXXXXX (all n. 07)

Inoltre è stato acquisito il certificato cumulativo di residenza e di stato di famiglia del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXX, in qualità di occupante senza titolo dell'immobile esecutato (all n. 08). (lo stato di famiglia e di residenza dell'occupante è il seguente: Residenza a Vitorchiano, in via degli ulivi n. 37; Stato di famiglia composto da XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXX nata XXXXXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXXXX XXXXXX nata XXXX il XX.XX.XXXX)

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 di vendita;

L'immobile pignorato si trova fuori dal centro storico di Vitorchiano in località Sodarella, via degli ulivi n. 37, sul lotto n. 1 del Piano di Edilizia Economica e Popolare formato ai sensi della legge 167/72, 865/71 e 457/78 ed adottato con deliberazione consigliere n. 21 del 29.01.1981 e successive deliberazioni, distinto in catasto al foglio 11 particella n. 662 (da cui è derivata l'attuale particella 968 in cui è ubicato l'immobile pignorato). L'immobile è una delle dodici unità immobiliari rappresentate da tre blocchi di abitazioni a schiera realizzate in base al permesso di costruire n. 17/2005 del 13.05.2005 e alla successiva variante n. 69/2007 del 30.11.2007 (all n. 09).

In particolare esso fa parte del villino del primo blocco, costituito da quattro unità immobiliari, due al piano terra e due al piano 1° e 2°, tutte e quattro hanno di pertinenza esclusiva un locale garage al piano seminterrato.

L'appartamento esecutato si sviluppa al piano terra. Ha l'accesso da una corte di pertinenza esclusiva ed è costituito da un ingresso – angolo cottura, una cameretta, una camera da cui si accede ad un balcone, un ripostiglio, un bagno e un portico davanti all'ingresso. Al piano S1 è ubicato un garage di pertinenza esclusiva. L'altezza degli ambienti abitabili è pari a m.l. 2,70, mentre il garage ha un'altezza pari a m.l. 2,15. La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 57,20, il balcone ha una superficie utile di mq 4,10, il portico di mq 18,60, l'autorimessa di mq 27,40 e la corte esclusiva di mq 58,40. La superficie commerciale totale è pari a mq 96,09 (considerando la superficie del portico pari a mq 17,00, per rimanere conforme alle vigenti normative e di conseguenza la superficie della corte pari a mq 60,20). Tutti gli ambienti dell'abitazione, a parte il ripostiglio sono dotati di finestra e persiane .in legno con vetri termici. Nella planimetria allegata è rappresentata la disposizione dei vari vani e i calcoli relativi alle superfici (all n. 10)

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchi di laterizio del tipo poroton con tetto realizzato in travetti precompressi e laterizi, ricoperto con manto di tegole in laterizio. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate. Il portico davanti all'ingresso è stato realizzato con pilastri e copertura in legno. La porta di ingresso è in legno del tipo blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termoidraulico con caldaia a metano situata all'esterno sul balcone e i radiatori sono in metallo elettroverniciato. Da informazioni reperite in loco si è avuta notizia che l'appartamento è allacciato alla fognatura pubblica e l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete pubblica.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento del bagno.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato.

L'app.to con la corte esclusiva, confina a nord con l'u.i. distinta con il sub n. 1, a sud, ad est e a ovest con l'area comune di tutte e dodici le unità immobiliari. Sopra di esso, al piano primo, insiste una unità immobiliare che si sviluppa anche in parte della superficie al piano secondo.

Il passo carrabile per accedere ai garage è posto sul lato sud dei blocchi di abitazione costituenti il compendio immobiliare di cui fa parte l'immobile esecutato. Nell'atto di provenienza stipulato in data 05.05.2016 dal notaio CAMMARANO Ermanno (all n. 11), non ci sono cenni ad un condominio che



interessi l'immobile staggito, così come ha anche riferito la parte esecutata. Nell'atto è riportato che l'immobile ha diritti anche sul bene comune non censibile, riportato in catasto fabbricati al foglio 11, particella 968, sub 20 (area comune). Gli altri subalterni censiti nella Partita speciale A sono anch'essi beni comuni non censibili a tutte le 12 unità immobiliari.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Identificativi catastali del bene oggetto di pignoramento: app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via Degli Ulivi snc piano S1-T interno 2, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 361,52”

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;

Nell'atto di pignoramento avente Trascrizione del 23.07.2020 – Registro Part. 6811 Registro Gen. 8721 si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, il bene immobile di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX al XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: app.to ubicato in Vitorchiano (VT), Via Degli Ulivi snc piano S1-T interno 2, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 11, particella n. 968 sub n. 2 cat. A/2 classe 4 di vani 4 Sup. catastale mq 83, escluse aree scoperte mq 76, Rendita € 361,52”

Dalla visura camerale risulta che la sede della società è variata rispetto a quella riportata nel pignoramento e nell'atto di acquisto del bene a rogito notaio Cammarano. La sede legale attuale è in Viterbo, via della ferrovia snc. Inoltre l'immobile attualmente è stato dotato di un numero civico, il n. 37, come riportato nel certificato di residenza di XXXXXXXX XXXXXXXX.

Alla luce di quanto evidenziato, la descrizione attuale del bene, non presenta rilevanti difformità ed è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento.

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

Nell'atto di provenienza stipulato in data 05.05.2016 dal notaio CAMMARANO Ermanno (**all n. 11**), l'amministratore unico della soc. “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” nella qualità di venditrice, ha dichiarato che “i dati catastali e la planimetria depositata in catasto è conforme allo stato di fatto”.

Non essendo cambiato l'identificativo catastale dell'immobile c'è perciò corrispondenza con l'identificativo catastale del cespite contenuto nel titolo di provenienza, ma attualmente non c'è corrispondenza con la planimetria catastale allegata al rogito e in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Catasto Fabbricati (**all n. 13**) e lo stato attuale dei luoghi, in quanto non è riportato il balcone sul lato nord dell'appartamento, a cui si accede dalla camera da letto, inoltre è variata la disposizione planimetrica interna e non è riportato il portico davanti all'ingresso (**all n. 10**).

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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;

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all'aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9.

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

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel P.R.G. in zona B sottozona B4. (riguarda le aree oggetto di piani attuativi già approvati (P.E.E.P., P.d.L. ecc)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato con permesso di costruire n. 17 del 13.04.2005 e successiva variante n. 69 del 30.11.2007, entrambi rilasciati dal comune di Vitorchiano, in base alla convenzione stipulata con il comune di Vitorchiano in data 05.04.2005. **(all n. 09)**

Nel progetto approvato non era previsto il balcone di mq 4,10 sul lato nord dell'appartamento a cui si accede dalla camera da letto, non era previsto il portico realizzato davanti all'ingresso di superficie pari a mq 18,60, l'altezza dell'autorimessa è pari a m.l. 2,15 rispetto a m.l. 2,70 previsti, inoltre è variata la disposizione planimetrica interna.

Ad oggi l'immobile non è conforme, per i motivi sopraesposti al progetto approvato e alla planimetria catastale allegata all'atto di compravendita. Si precisa che per essere conforme a quanto è previsto nella circolare 45/REC punto 3.8 della Regione Lazio del 03.12.1999 ed essere sanato, il portico deve avere una superficie pari al 25% di quella della unità immobiliare afferente, perciò la superficie attuale del portico dovrà essere diminuita e portata a mq 17,00 (25% di mq 68,00)

Non sono state segnalate da parte dell'ufficio settore urbanistica del comune di Vitorchiano pratiche di condono edilizio presentate.

Tali modifiche si possono sanare attraverso la presentazione di una pratica edilizia (permesso di costruire in sanatoria), che sani le difformità urbanistiche e da una pratica tecnica che sani le difformità strutturali. Il comune di Vitorchiano ha rilasciato in data 4 febbraio 2008 su questo immobile il certificato di agibilità in data 4 febbraio 2008 n. 04 del registro, prot. 467 **(all n. 13)**.

Al fine di sanare le opere difformi dal progetto, si ipotizzano i seguenti costi, comprensivi della variazione catastale, relativi a sanzioni per sanare gli abusi edilizi e strutturali, diritti e tributi, spese tecniche, spesa di modifica della superficie del portico: costo presunto € 5.825,00



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'art. 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.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio, vedi quanto già evidenziato al punto 14)

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'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (**all n. 14**).

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:

Dai documenti reperiti l'immobile non risulta far parte di un condominio

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;

L'immobile per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile.

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

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

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

Durante il sopralluogo eseguito in data 09.12.2020, insieme al Custode Giudiziario dott. Andrea Usai, ho appurato quanto segue:

all'interno dell'abitazione era presente il sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX.XX.XXXX, in qualità di occupante senza titolo dell'immobile occupato.(lo stato di famiglia e di



residenza dell'occupante è il seguente: Residenza a Vitorchiano, in via degli ulivi n. 37; Stato di famiglia composto da XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata XXXX il XX.XX.XXXX) (all n. 08)

E' stato inoltre acquisita dall'Ufficio Territoriale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione che non risultano registrati in qualità di locatrice atti registrati a nome della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativi agli immobili oggetto di pignoramento (all n. 15)

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;

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare. In sede di primo accesso il sottoscritto ha ritenuto congrua per l'occupante senza titolo una indennità di occupazione mensile di € 200,00, in considerazione del fatto (confermato in quella sede anche dalla proprietà), che lo stesso negli anni si era fatto carico delle spese per l'impianto elettrico e di riscaldamento e di altri lavori di migioria dell'immobile.

Diverso è il valore locativo dell'immobile libero, che si valuta pari a € 320,00 mensili

Tale valore è stato desunto consultando i valori riportati:

- dalla Banca Dati Quotazioni Imm. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2019
- dall' Osservatorio Valori Imm. della Camera di Commercio di VT aggiornata al 1° semestre 2019 e dalle caratteristiche dell'immobile in relazione all'ubicazione, ai servizi, alle aree verdi, al traffico allo stato di manutenzione del fabbricato

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

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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;

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato come da comunicazione del 16.01.2021, prot. 777 del comune di Vitorchiano non è soggetta ad usi civici né altri tipi di vincoli.(all n. 14).

Non risulta essere inserito in un condominio (circostanza desunta anche dall'annuncio di vendita dell'abitazione soprastante l'appartamento staggito, che descrive l'immobile in vendita privo di spese condominiali).

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 di 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

In questi ultimi undici anni lo scenario macroeconomico ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare aggravato nel 2020 e nel 2021 dalla pandemia dovuta al Covid-19. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili. Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%. Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione. In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetica comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

SUPERFICIE COMMERCIALE: mq 96,09

Mq 96,09 x €/mq 963,24 = € **92.557,732 (arrotondato a € 92.550,00) - € 5.825,00** (spese presunte per regolarizzazione urbanistica e catastale) = € **86.725,00**

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza del fabbricato, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 1° semestre 2020
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2019
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nella zona di espansione del paese di Vitorchiano, tra i quali il portale "Idealista.it" e "Immobiliare.it".

Si è proceduto poi a quantificare gli interventi da eseguirsi sia da un punto di vista urbanistico e strutturale con le difformità rispetto al progetto approvato e la pratica per sanare le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale e il relativo aggiornamento della stessa.

Costo presunto complessivo: € 5.825,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

- **BANCA DATI QUOTAZIONI IMM.** dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2020



Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo € 850,00

Valore massimo € 1.300,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 1.075,00

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2019

Stato di conservazione: abitazioni in buono stato abitabili (valore medio) e valore minimo abitazioni nuove o ristrutturate

Valore minimo € 900,00

Valore massimo € 1.200,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 1.050,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Vitorchiano – immobili residenziali nella stessa via dell'immobile esecutato – vari siti specializzati.

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 975,00/1.057,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 1.047,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 96,09 = 96,09 mq x €/mq 1.047,00 = € 100.606,23

Costo presunto per spese regolarizzazione urbanistica – catastale: € 5.825,00

Come già evidenziato:

- l'immobile pignorato è sottoposto ai diritti, agli oneri e agli obblighi derivanti dalla convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. 22.10.71, n. 865 del 05.04.2005, tra il comune di Vitorchiano e la società XXXXXXXXXXXX, che ha trasferito il bene oggetto di pignoramento alla XXXXXXXXXXXXI XXXXXXXXX.

- l'immobile pignorato è attualmente occupato senza titolo dal signor XXXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare

In considerazione di ciò, si considera un deprezzamento sulla valutazione dell'immobile staggito

Si applicherà un coefficiente riduttivo pari al 92 % (abbattimento dell'8 %) sul valore già determinato del prezzo a metro quadro della superficie commerciale 8% di € 1.047,00 = € 83,76

€ 1.047,00 – 83,76 = € 963,24

€ 963,24 x 96,09 = € 92.557,732

Il valore di stima risulterà pari a: € 92.557,732 (**arrotondato ad € 92.550,00**)

Costo presunto per spese regolarizzazione urbanistica – catastale: € 5.825,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

€ 92.550,00 - € 5.825,00 = € **86.725,00**

Tale prezzo rispetta il valore entro il quale deve essere venduto il bene esecutato in base alla convenzione sopraccitata (**all n. 17**).

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.

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in



sufficienti/buone adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

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;

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXXXXXXX dal suo nucleo familiare. In sede di primo accesso il sottoscritto ha ritenuto congrua per l'occupante senza titolo una indennità di occupazione mensile di € 200,00, in considerazione del fatto (confermato in quella sede anche dalla proprietà), che lo stesso negli anni si era fatto carico delle spese per l'impianto elettrico e di riscaldamento e di altri lavori di miglioria dell'immobile.

Il valore locativo dell'immobile libero, si valuta pari a € 320,00 mensili

Tale valore è stato desunto consultando i valori riportati:

- dalla Banca Dati Quotazioni Imm. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2019
- dall'Osservatorio Valori Imm. della Camera di Commercio di VT aggiornata al 1° semestre 2019

*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 18 pagine di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Verbale di accesso immobile
- 2) Visura Catastale Terreni e Urbano storica
- 3) Ispezione ipotecaria e note di trascrizione
- 4) Atto notaio Annibaldi 1997
- 5) Estratto di mappa catastale part. 968
- 6) Certificato destinazione urbanistica
- 7) Visure camerali
- 8) Stato di famiglia e residenza occupante senza titolo
- 9) Permessi di costruire, variante e convenzione
- 10) Planimetria attuale dell'immobile e calcolo superfici
- 11) Atto notaio Cammarano 05.05.2016
- 12) Atto notaio Fortini 01.04.2003
- 13) Certificato di agibilità
- 14) Dichiarazione comune sui vincoli
- 15) Situazione locativa immobile esecutato
- 16) Planimetria catastale attuale
- 17) Prezzo limite di cessione bene esecutato in base convenzione
- 18) Documentazione fotografica
- 19) Quadro sinottico in triplice copia
- 20) Ricevute comunicazione parti
- 21) Perizia versione "privacy"

Viterbo 29.03.2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Massimo Cirioni)



