

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 18.07.2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°115/2021

Promossa da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. BONATO FEDERICO

CUSTODE GIUDIZIARIO : DOTT. LUCHETTI GIOVANNI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO

PREMESSO CHE

è in corso presso il TRIBUNALE DI VITERBO Sez. Civile, l'Esecuzione Immobiliare n°115/2021

***** PROMOSSA *****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

***** CONTRO *****

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

- che la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, donava l'abitazione in oggetto, che all'epoca era distinta al N.C.E. U. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 in data 12.11.2002 Rep. N°13388 Rogante Dott. Tedeschi Porceddu Federico ai figli Sig. XXXXXXXXXXXXX ;
- che i Sig. XXXXXXXXXXXXX, eseguivano una permuta in cui era inserita l'abitazione in oggetto, che all'epoca era distinta al N.C.E. U. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 in data 12.11.2002 Rep. N°13389 Rogante Dott. Tedeschi Porceddu Federico ;
- che i Sig. XXXXXXXXXXXXX, eseguivano una permuta in cui era inserita l'abitazione in oggetto, che all'epoca era distinta al N.C.E. U. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 in data 12.11.2002 Rep. N°13389 Rogante Dott. Tedeschi Porceddu Federico ;
- Che il Sig. XXXXXXXXXXXXX in qualità di datore di ipoteca con atto a rogito del Notaio

- Dott. Imperiale Luca Cesare, del 11.04.2003 Repertorio n°392/245, in favore dell'allora Banco di Brescia San Paolo Cab S.P.A. per somma di Euro 35.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 02.05.2003 al Registro Generale n°7588 e Registro Particolare n°1009 – COMUNICAZIONE DI ESTINZIONE n. 2267 DEL 31.10.2008 ;
- Che il Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di datore di ipoteca con atto a rogito del Notaio Dott. Tedeschi Porceddu Federico, del 09.09.2008 Repertorio n°24086/12289, in favore dell'allora Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione, Soc. Coop. per somma di Euro 80.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10.09.2008 al Registro Generale n°15313 e Registro Particolare n°2884 – COMUNICAZIONE DI ESTINZIONE n. 1452 DEL 01.09.2011 ;
- Che il Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di datore di ipoteca con atto a rogito del Notaio Dott. Tedeschi Porceddu Federico, del 01.08.2011 Repertorio n°28093/15304, in favore della XXXXXXXXXXXX, per somma di Euro 80.000,00 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 02.08.2011 al Registro Generale n°13205 e Registro Particolare n°1749 – NOTA DI ISCRIZIONE rettificata in data 30.08.2011 al Registro Generale n°14469 e Registro Particolare n°1865 per errata indicazione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX quale debitore ipotecario ;
- che la XXXXXXXX, ha richiesto di procedere al PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a carico dell'esecutato ;
- che in data 25.06.2021 il Tribunale di Viterbo Rep. N°870/2021 Trascriveva Verbale di Pignoramento Immobiliare, contro il Sig. XXXXXXXXXXXX ;
- IL GIUDICE dell'ESECUZIONE, in data 30.09.2021 nominava C.T.U. nella procedura predetta, il sottoscritto GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureti della Provincia di Viterbo al n°1404, con studio tecnico in Via Cesare Battisti n°51, Soriano nel Cimino (VT) 01038, ed al quale dopo aver prestato il giuramento di rito affidava i compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c. ovvero rispondenti ai seguenti quesiti:
- 1. Verifici**, 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 dell'esatta identificazione ;
 - 3. Consulti**, i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) ;
 7. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente il comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 ;
 8. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato ;
 9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste 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 ;
- 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, provvedendo, 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; l'Esperto dovrà allegare, 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 procedendo, 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, l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero compendio, 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 Legge 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) l'Esperto dovrà indicare 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 proceda 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 eventuali spese condominiali insolute ;
- 25. Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 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 ;
- 26. Indichi** quali siano a 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 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. Invi**, a mezzo di servizio postale raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o

interventuti, 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 proprio elaborato ;

30. Depositi, almeno dieci (10) giorni prima dell'udienza fissata 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 privacy, nonché degli 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 07.08.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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:

- La planimetria del bene ;
- La visura catastale attuale ;
- Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ;
- Copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante ;
- Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni) ;
- Copia atto di provenienza ;
- Quadro sinottico triplice copia ;
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO E PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO SI FORNISCO LE SEGUENTI

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.

Oggetto del pignoramento è l'immobile con destinazione residenziale sito in Castel Sant'Elia (VT) – Via del Santuario n°62, catastalmente n°56.

Visionata la documentazione già nella scorta degli atti allegati al fascicolo, ovvero Certificato Notarile, vista altresì la documentazione catastale ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato e prodotti dal sottoscritto, sia gli ulteriori accertamenti ricognitivi effettuati dal sottoscritto, coprono interamente il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si dichiara completa la documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.

QUESITO N° 2 - VERIFICA DEI DATI PRESENTI NELLA VISURA CATASTALE

L'immobile censito come segue :

- A. Censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castel Sant'Elia, Provincia di Viterbo, al Foglio 10, Particella 816, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Rendita Catastale Euro 419,62 dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05.11.2018, ed intestato all'esecutato, dati derivanti da Atto di Permuta del 12.11.2002, Rep. n°13389 rogante Dott. Tedeschi Porceddu Federico, Trascritta il 27.11.2002 Registro Particolare 13324 e Registro Generale 16869 ;

Si precisa che originariamente l'immobile era formato da due unità immobiliari distinte al N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 6 e 7, con un allineamento mappe del 24.03.2005, con il quale è stato variato l'identificativo in particella 816 Sub. 6 e 7

In data 07.07.2022 ed in data 10.04.2024, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato delle Visure Storiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, accertando che i dati identificativi, le intestazioni catastali, risultano completamente corrette, mentre l'identificazione toponomastica risulta errata, in quanto il numero civico in visura è il 56, mentre adiacente alla porta di ingresso è indicato il numero 62.

QUESITO N° 3 - CONSULTAZIONE DEI REGISTRI IMMOBILIARI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Consultando i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e sulla base dei documenti presi in esame e sopra citati, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- A. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 6:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.12.1988 – Registro Particolare 11692 e Registro Generale 15383, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°30836 del 30.11.1988 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 2) TRASCRIZIONE del 06.09.1989 – Registro Particolare 8146 e Registro Generale 10854, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°31407 del 10.08.1989 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 3) TRASCRIZIONE del 20.05.1996 – Registro Particolare 6385 e Registro Generale 7778, Pubblico Ufficiale Ufficio Registro Repertorio 82/891 del 04.06.1993 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 18.12.1998 – Registro Particolare 11248 e Registro Generale 15311, Pubblico Ufficiale Giuliani Pietro Lelio Repertorio n°27733 del 02.12.1998 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;

B. Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.12.1988 – Registro Particolare 11692 e Registro Generale 15383, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°30836 del 30.11.1988 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 2) TRASCRIZIONE del 28.06.1990 – Registro Particolare 6183 e Registro Generale 8025, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°32289 del 29.05.1990 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ;
- 3) TRASCRIZIONE del 27.11.2002 – Registro Particolare 13323 e Registro Generale 16868, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°13388 del 12.11.2002 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA ;
- 4) TRASCRIZIONE del 27.11.2002 – Registro Particolare 13324 e Registro Generale 16869, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°13389 del 12.11.2002 – ATTO TRA VIVI – PERMUTA ;
- 5) ISCRIZIONE del 02.05.2003 – Registro Particolare 1009 e Registro Generale 7588, Pubblico Ufficiale Imperiale Luca Cesare Repertorio n°392/245 del 11.04.2003 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Comunicazione n°2267 del 31.10.2008 di ESTINZIONE TOTALE DELL’OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 03.10.2008 – Cancellazione totale eseguita in data 04.11.2008 ;

C. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 6:

- 1) ISCRIZIONE del 10.09.2008 – Registro Particolare 2884 e Registro Generale 15313, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°24086/12289 del 09.09.2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO –

Comunicazione n°1452 del 01.09.2011 di ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 31.08.2011 – Cancellazione totale eseguita in data 03.10.2011 ;

D. Fg. 10 P.IIIa 816 Sub. 7:

- 1) ISCRIZIONE del 10.09.2008 – Registro Particolare 2884 e Registro Generale 15313, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°24086/12289 del 09.09.2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Comunicazione n°1452 del 01.09.2011 di ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 31.08.2011 – Cancellazione totale eseguita in data 03.10.2011 ;

E. Fg. 10 P.IIIa 816 Sub. 15:

- 1) ISCRIZIONE del 02.08.2011 – Registro Particolare 1749 e Registro Generale 13205, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°28093/15304 del 01.08.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione n°1865 del 30.08.2011 ;
- 2) ISCRIZIONE del 30.08.2011 – Registro Particolare 1865 e Registro Generale 14469, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°28093/15304 del 01.08.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione n°1749 del 2011 ;
- 3) TRASCRIZIONE del 25.06.2021 – Registro Particolare 8243 e Registro Generale 10276, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n°870/2021 del 27.05.2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si elencano di seguito gli eventuali frazionamenti e le variazioni catastali eseguite dall'impianto meccanografico fino ad oggi:

A. Fg. 10 P.IIIa 816 Sub. 6 (Ex P.IIIa 56 Sub. 6) – VIA DEL SANTUARIO n°56 (Ex n°63) – Piano 1°:

- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 30.06.1987 – Fg. 10 P.IIIa 56 Sub. 6 – Categoria A/04 – Classe 2 – Consistenza 2,0 Vani – Rendita L. 180 ;
- 2) VARIAZIONE DEL 11.11.1989 – Fg. 10 P.IIIa 56 Sub. 6 – Categoria A/04 – Classe 2 – Consistenza 3,0 Vani – Rendita L. 270 (PLANIMETRIA MANCANTE) ;
- 3) VARIAZIONE DEL 01.01.1992 – Fg. 10 P.IIIa 56 Sub. 6 – Categoria A/04 – Classe 2 – Consistenza 3,0 Vani – Rendita L. 300.000 (VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO) ;

- 4) VARIAZIONE DEL 24.03.2005 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 6 – Categoria A/04 – Classe 2 – Consistenza 3,0 Vani – Rendita € 154,94 (VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE) ;
 - 5) VARIAZIONE DEL 11.04.2011 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 6 (SOPPRESSO PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) ;
- B. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 7 (Ex P.IIa 56 Sub. 7) – VIA DEL SANTUARIO n°56 (Ex n°63) – Piano 1° - 2°:
- 1) IMPIANTO MECCANOGRAFICO DAL 30.06.1987 – Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 – Categoria A/05 – Classe 3 – Consistenza 2,0 Vani – Rendita L. 136 ;
 - 2) VARIAZIONE DEL 11.11.1989 – Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 – Categoria A/04 – Classe 1 – Consistenza 4,0 Vani – Rendita L. 304 (PLANIMETRIA MANCANTE) ;
 - 3) VARIAZIONE DEL 01.01.1992 – Fg. 10 P.IIa 56 Sub. 7 – Categoria A/04 – Classe 1 – Consistenza 4,0 Vani – Rendita L. 344.000 (VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO) ;
 - 4) VARIAZIONE DEL 24.03.2005 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 7 – Categoria A/04 – Classe 1 – Consistenza 4,0 Vani – Rendita € 177,66 (VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE) ;
 - 5) VARIAZIONE DEL 11.04.2011 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 7 (SOPPRESSO PER FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) ;
- C. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – VIA DEL SANTUARIO n°56 – Piano 1° - 2°:
- 1) COSTITUZIONE DEL 11.04.2011 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Categoria A/03 – Classe 2 – Consistenza 6,5 Vani – Rendita € 419,62 (FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) ;
 - 2) VARIAZIONE DEL 14.10.2011 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Categoria A/03 – Classe 2 – Consistenza 6,5 Vani – Rendita € 419,62 (VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE) ;
 - 3) VARIAZIONE DEL 14.02.2012 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Categoria A/03 – Classe 2 – Consistenza 6,5 Vani – Rendita € 419,62 (VARIAZIONE DI CLASSAMENTO) ;
 - 4) VARIAZIONE DEL 09.11.2015 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Categoria A/03 – Classe 2 – Consistenza 6,5 Vani – Rendita € 419,62 (INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE) ;
 - 5) VARIAZIONE DEL 05.11.2018 – Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Categoria A/03 – Classe 2 – Consistenza 6,5 Vani – Rendita € 419,62 (VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC) ;

QUESITO N° 4 - PREDISPOSIZIONE DELL'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Consultando i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e sulla base dei documenti presi in esame e sopra citati, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A. Fg. 10 P.IIIa 56 Sub. 6:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.12.1988 – Registro Particolare 11692 e Registro Generale 15383, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°30836 del 30.11.1988 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 2) TRASCRIZIONE del 06.09.1989 – Registro Particolare 8146 e Registro Generale 10854, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°31407 del 10.08.1989 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 3) TRASCRIZIONE del 20.05.1996 – Registro Particolare 6385 e Registro Generale 7778, Pubblico Ufficiale Ufficio Registro Repertorio 82/891 del 04.06.1993 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE ;
- 4) TRASCRIZIONE del 18.12.1998 – Registro Particolare 11248 e Registro Generale 15311, Pubblico Ufficiale Giuliani Pietro Lelio Repertorio n°27733 del 02.12.1998 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;

B. Fg. 10 P.IIIa 56 Sub. 7:

- 1) TRASCRIZIONE del 22.12.1988 – Registro Particolare 11692 e Registro Generale 15383, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°30836 del 30.11.1988 – ATTO TRA VIVI - DIVISIONE ;
- 2) TRASCRIZIONE del 28.06.1990 – Registro Particolare 6183 e Registro Generale 8025, Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio n°32289 del 29.05.1990 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA ;
- 3) TRASCRIZIONE del 27.11.2002 – Registro Particolare 13323 e Registro Generale 16868, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°13388 del 12.11.2002 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA ;
- 4) TRASCRIZIONE del 27.11.2002 – Registro Particolare 13324 e Registro Generale 16869, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°13389 del 12.11.2002 – ATTO TRA VIVI – PERMUTA ;
- 5) ISCRIZIONE del 02.05.2003 – Registro Particolare 1009 e Registro Generale 7588, Pubblico Ufficiale Imperiale Luca Cesare Repertorio n°392/245 del 11.04.2003 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Comunicazione n°2267 del 31.10.2008 di ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 03.10.2008 – Cancellazione totale eseguita in data 04.11.2008 ;

C. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 6:

- 1) ISCRIZIONE del 10.09.2008 – Registro Particolare 2884 e Registro Generale 15313, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°24086/12289 del 09.09.2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Comunicazione n°1452 del 01.09.2011 di ESTINZIONE TOTALE DELL’OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 31.08.2011 – Cancellazione totale eseguita in data 03.10.2011 ;

D. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 7:

- 1) ISCRIZIONE del 10.09.2008 – Registro Particolare 2884 e Registro Generale 15313, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°24086/12289 del 09.09.2008 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Comunicazione n°1452 del 01.09.2011 di ESTINZIONE TOTALE DELL’OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 31.08.2011 – Cancellazione totale eseguita in data 03.10.2011 ;

E. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15:

- 1) ISCRIZIONE del 02.08.2011 – Registro Particolare 1749 e Registro Generale 13205, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°28093/15304 del 01.08.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione n°1865 del 30.08.2011 ;
- 2) ISCRIZIONE del 30.08.2011 – Registro Particolare 1865 e Registro Generale 14469, Pubblico Ufficiale Tedeschi Porceddu Federico Repertorio n°28093/15304 del 01.08.2011 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Iscrizione n°1749 del 2011 ;
- 3) TRASCRIZIONE del 25.06.2021 – Registro Particolare 8243 e Registro Generale 10276, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio n°870/2021 del 27.05.2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

QUESITO N° 5 - ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE E DEL C.D.U.

In data 29.01.2022, il sottoscritto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Comparto Territorio, la mappa censuaria degli immobili in oggetto inserita in atti.

QUESITO N° 6 - CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE O L'ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto è possibile constatare dai certificati di residenza e dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio emessi dal Comune di Castel Sant’Elia (VT), l’esecutato risulta come di seguito indicato:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXX (XX) il XXXXXXXX e residente nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XXXXX) in Via XXXXXXXX n°XXXXXXXXXX, di stato civile Divorziato con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX. I coniugi XXXXXXXXXXXX risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

QUESITO N° 7 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In data 31.01.2022 alle ore 10,00 il sottoscritto C.T.U. ed il sostituto Custode Giudiziario Dott. Lucchetti Giovanni, previa comunicazione al debitore esecutato, si recavano presso l'immobile per avviare le procedure di rilievo con esito negativo.

In data 28.02.2022 alle ore 10,00 il sottoscritto C.T.U. ed il sostituto Custode Giudiziario Dott. Lucchetti Giovanni, previa comunicazione al debitore esecutato, si recavano presso l'immobile per avviare le procedure di rilievo con esito positivo, poiché al sopralluogo si presentava la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XXXXXXX), il XXXXXXXXXXXX residente in XXXXXXXX (XXXXXXX), Via XXXXXXXX n°XXXXXXXXX in qualità di assegnataria dell'immobile durante la pratica di separazione con l'esecutato.

L'immobile ubicato nel Comune di Castel Sant'Elia (VT), Via del Santuario n°62, ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito da appartamento ai piani terra, primo e secondo, risulta ricadere nel centro abitato del Comune di Castel Sant'Elia, con affacci su Via del Santuario e Via Cascine e con due lati in aderenza con altre unità immobiliari. La zona è facilmente raggiungibile e risulta servita direttamente dai mezzi comunali, distante alcune centinaia di metri dalla scuola elementare ed in prossimità da tutti i servizi commerciali di vario genere.

L'appartamento in esame, costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, è stato oggetto di una ristrutturazione conclusa nel 2011. Durante l'accesso documentale avvenuto in data 23.12.2023, in base alla Certificazione con Prot. n.9740, rilasciata del Geom. Galligani Roberto, quale responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, è stata reperita la pratica edilizia n.19/2007, relativa alla sopraelevazione con ristrutturazione interna. Dall'esame della suddetta pratica è stato accertato, il rilascio, per gli interventi indicati nella predetta pratica n.19/2007, dell'Autorizzazione Paesaggistica n.21/2007, che assentiva gli interventi dal solo punto di vista ambientale; tuttavia non si è mai giunti al rilascio del Permesso di Costruire e dopo i tempi tecnici di legge, il Comune ha proceduto all'archiviazione della pratica in oggetto.

Allo stato attuale le opere presenti, nella porzione di stabile oggetto di pignoramento, risultano abusive, essendo state eseguite in assenza di giusto titolo edilizio.

Inoltre all'interno dei registri comunali, è stata rinvenuta un'ulteriore pratica, relativamente ad una Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n.5918 del 29.10.2007, riferita ad una Denuncia di

Inizio Attività (D.I.A.), presentata per la sistemazione della facciata esterna. La suddetta D.I.A. non risulta presente agli atti del Comune, e comunque si riferisce ad opere non riguardanti la sopraelevazione e la ristrutturazione dell'appartamento, che dovevano originariamente essere ricomprese nell'istanza Prot. n.3845 del 24.07.2007.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dal portone posto al Piano Terra in Via del Santuario n°62 e salendo una ripida scalinata privata, fino ad arrivare all'ingresso all'appartamento al Piano Primo. Il Piano Primo è costituito da un'ampia cucina con sala pranzo ed annesso soggiorno; un disimpegno immette nella zona notte in cui sono presenti due camere da letto con un bagno posto all'interno della camera matrimoniale e dalla stessa si accede ad una sala adibita a locale di deposito. Dalla predetta cucina, attraverso una porta, si entra in un bagno ricavato nel pianerottolo della scalinata che porta al Piano Secondo in cui insiste un Sottotetto utilizzato come ripostiglio e da cui avviene l'accesso ad un'ampia terrazza. Dalla terrazza è possibile accedere al torrino, anch'esso originariamente soffitto, ma utilizzato come camera da letto in cui all'interno è stato ricavato un piccolo bagno.

L'appartamento avente superficie lorda per il Piano Primo pari mq. 127,00 e per il Piano Secondo pari a mq. 60,00, con affacci su Via del Santuario e Via Cascine e con due lati in aderenza con altre unità immobiliari. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile con finiture interne di media qualità; si precisa che l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia a metano con termosifoni in alluminio.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da mattonelle in grès porcellanato di tonalità marrone e beige. Nelle cucine e nei bagni, si denota un rivestimento costituito da mattonelle in grès porcellanato. Le porte interne sono impiallacciate di buona qualità con tonalità color noce scuro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro doppio ed ombreggiature costituite da persiane in alluminio; tutte le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile o semi-lavabile. Si precisa che i locali risultano già abitabili, e dopo l'eventuale acquisto, potranno essere eseguiti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

QUESITO N° 8 - ACCERTAMENTO DELLO STATO ATTUALE CON LA DESCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La descrizione degli immobili riportata nel pignoramento, identifica esattamente ed in maniera univoca lo stato attuale dei luoghi, ovvero l'ubicazione dell'immobile, l'indirizzo ed il numero civico, il tutto consente in maniera inconfondibile l'individuazione del bene e pertanto si ritiene con ciò accertata la conformità.

QUESITO N° 9 - VERIFICA LA CORRISPONDEZA DELLA DESCRIZIONE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA

Per quanto concerne la descrizione degli immobili contenuti nell'atto di provenienza, va precisato che la proprietà originariamente era formata da due unità immobiliari che sono state fuse catastalmente nel 2011, quindi negli atti di provenienza non sono descritti compiutamente come si trova attualmente l'appartamento.

QUESITO N° 10 - SEGNALAZIONE DI IMMOBILI NON PIGNORATI NON INCLUSI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

Dalla verifica eseguita sovrapponendo lo stato rilevato e la planimetria censuaria inserita in atti, l'immobile risulta inserito completamente nella procedura esecutiva. Si precisa che non risultano fusioni fisiche eseguite con altre unità immobiliari adiacenti l'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO N° 11 - PRECISAZIONE DI EVENTUALI FRAZIONAMENTI IMMOBILIARI

Dalla ricostruzione dei passaggi avvenuti nei diversi anni, partendo dall'entrata dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi, non sono stati rilevati frazionamenti o ampliamenti con eventuali cessioni a terze persone, ma esclusivamente una fusione eseguita "abusivamente" dall'esecutato nel 2011 degli originari subalterni 6 e 7 già di proprietà, costituendo l'immobile distinto al N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15.

QUESITO N° 12 - PRESENTAZIONE DI VARIAZIONI CATASTALI E RETTIFICHE

Nonostante lo stato attuale dell'unità immobiliare residenziale censita al Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15, risulti completamente difforme rispetto alla planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, non si è provveduto ad eseguire alcun aggiornamento / rettifica catastale, poiché ogni pratica di variazione catastale, deve essere dapprima validata con una pratica urbanistica al comune di competenza, che nei tempi e termini di legge, provvede ad assentire quanto richiesto laddove non sia in contrasto con la vigente normativa urbanistica. Solo dopo il rilascio dell'autorizzazione Urbanistica, necessaria a sanare le opere difformi, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.

QUESITO N° 13 - INDICAZIONE DELL'UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'unità immobiliare è stralciata dal P.R.G. vigente del Comune di Castel Sant'Elia in Zona Territoriale Omogenea A, "Centro Storico" – Sottozona A2 "Ristrutturazione", con Vincolo

Paesaggistico identificato come segue: Zona degli insediamenti urbani, rientrante nella fascia di rispetto dei 150 metri dal centro storico con "Bellezze Panoramiche"; inoltre nella zona sono presenti immobili aventi destinazione residenziale con relative pertinenze quali magazzini e garage, nonché locali commerciali.

QUESITO N° 14 - INDICAZIONE DELLA CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Dalla verifica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, in data 23 Dicembre 2023, mediante accesso agli atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, ed intesa ad acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica dell'immobile pignorato, è emerso quanto segue:

L'immobile ubicato nel Comune di Castel Sant'Elia (VT), Via del Santuario n°62, ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito da appartamento ai piani primo e secondo, risulta ricadere nel centro abitato del Comune di Castel Sant'Elia, con affacci su Via del Santuario e Via Cascine e con due lati in aderenza con altre unità immobiliari. La zona è facilmente raggiungibile e risulta servita direttamente dai mezzi comunali, distante alcuni centinaia di metri dalla scuola elementare ed in prossimità da tutti i servizi commerciali di vario genere.

L'appartamento in esame, costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, è stato oggetto di una ristrutturazione conclusa nel 2011. Durante l'accesso documentale avvenuto in data 23.12.2023, in base alla Certificazione con Prot. n.9740, rilasciata del Geom. Galligani Roberto, quale responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, è stata reperita la pratica edilizia n.19/2007, relativa alla sopraelevazione con ristrutturazione interna. Dall'esame della suddetta pratica è stato accertato, il rilascio, per gli interventi indicati nella predetta pratica n.19/2007, dell'Autorizzazione Paesaggistica n.21/2007, che assentiva gli interventi dal solo punto di vista ambientale; tuttavia non si è mai giunti al rilascio del Permesso di Costruire e dopo i tempi tecnici di legge, il Comune ha proceduto all'archiviazione della pratica in oggetto.

Allo stato attuale le opere presenti, nella porzione di stabile oggetto di pignoramento, risultano abusive, essendo state eseguite in assenza di giusto titolo edilizio.

Inoltre all'interno dei registri comunali, è stata rinvenuta un'ulteriore pratica, relativamente ad una Comunicazione di Inizio Lavori Prot. n.5918 del 29.10.2007, riferita ad una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), presentata per la sistemazione della facciata esterna. La suddetta D.I.A. non risulta presente agli atti del Comune, e comunque si riferisce ad opere non riguardanti la sopraelevazione e la ristrutturazione dell'appartamento, che dovevano originariamente essere ricomprese nell'istanza Prot. n.3845 del 24.07.2007. Nell'anno 2011, risulta essere stata

eseguita una Fusione Catastale, con Diversa Distribuzione degli spazi interni, anche questa priva di qualsivoglia autorizzazione urbanistica.

Dell'attuale stato di rilievo, non è stata trovata alcuna traccia nell'archivio urbanistico comunale, ciò significa che lo stato attuale risulta completamente abusivo e quindi è stata verificata la possibilità di sanare il tutto attraverso una pratica urbanistica ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. N°380 del 06-06-2001, nonché una pratica di Compatibilità Paesaggistica ai sensi del Decreto 42/04 art. 167 comma 4, che dovrà essere consegnata presso il Comune di Castel Sant'Elia; altresì una volta ritirate le autorizzazioni, dovrà essere eseguita una variazione planimetrica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo.

In dettaglio le opere difformi consistono nella diversa posizione delle tramezzature interne, in varianti prospettiche con spostamento delle aperture esterne, in varianti volumetriche con modifiche dell'altezza del locale sottotetto posto al piano secondo, nella fusione di due abitazioni (originari Sub. 6 e 7) ricavandone solamente una (Sub. 15), in opere sismiche e termiche mai assentite che hanno portato a nuove aperture e chiusura su muratura portante, nonché modifiche di carico dovute all'innalzamento della falda di copertura.

Prima di confermare la possibilità di sanare tutti gli abusi, dovrà essere presentata una pratica di istruttoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, nonché presso la Soprintendenza dei Beni Paesaggistici del Lazio ed una valutazione sismica con Ingegnere abilitato per sanare le opere difformi dal punto di vista sismico.

Considerato quanto suddetto, il sottoscritto ritiene che gli importi per una possibile sanatoria dovrebbero essere così ripartiti:

- € 1.500,00 Contributo di Costruzione da versare al Comune di Castel Sant'Elia
- € 1.000,00 Sanzione Amministrativa da versare al Comune di Castel Sant'Elia
- Da € 2.000,00 ad € 20.000,00 per il Danno Ambientale Paesaggistico, da determinarsi sulla scorta del costo di ripristino delle opere abusive, calcolate in base al computo metrico, in virtù dell'ultimo prezzario regionale in vigore ;
- Da € 5.000,00 ad € 10.000,00 Oltre oneri di legge - Pratica di Sanatoria Sismica compresa la sanzione
- € 10.000,00 oltre oneri di legge - Parcella Tecnica Architettonica per sanatoria urbanistica e paesaggistica
- Possibili interventi di adeguamento sismico (Non calcolabili)

Una cifra attendibile per permettere di sanare le opere realizzate in assenza di titolo urbanistico, al fine di ottenere una sistemazione globale e definitiva dell'immobile, comprensiva di parcella tecnica ed oneri comunali, può essere quantificata complessivamente in Euro 42.500,00 circa.

QUESITO N° 15 - VERIFICARE EVENTUALI ISTANZE DI CONDONO

Non risulta essere presente nell'archivio comunale alcuna Domanda di Condono Edilizio ai Sensi della Legge n°47/85, Legge n°724/94 e Decreto Legge n°269/2003 per l'immobile in oggetto.

QUESITO N° 16 - VERIFICARE EVENTUALI DIRITTI QUALI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il bene in oggetto, non risulta gravato da censo, livello o uso civico e su di esso non è stata reperita alcuna affrancazione.

QUESITO N° 17 - INDICARE L'IMPORTO ANNUO ED EVENTUALI SPESE DI GESTIONE

Non esiste alcun importo da corrispondere, per spese di gestione o di manutenzione, o spese già deliberate in quanto l'immobile non risulta far parte di qualsivoglia condominio.

QUESITO N° 18 - DIVISIONE DEL BENE PIGNORATO IN LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. constatata l'impossibilità di suddividere il bene in lotti, identifica il tutto come alienabile in LOTTO UNICO, così come già individuato dalla Planimetria presente in Catasto.

QUESITO N° 19 - PRECISAZIONE SULLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pignorato per l'intera quota di 1/1 di cui dispone l'esecutato.

LOTTO UNICO

A. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15

Diritti di piena proprietà dell'esecutato sull'unità immobiliare urbana ad uso residenziale, ubicata nel Comune di Castel Sant'Elia (VT), Via del Santuario n°62 (Catastale 5)6, Piano 1 - 2 e censita al N.C.E.U. al Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15, Categoria A/3, Classe 2, Vani 6,5.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dal portone posto al Piano Terra in Via del Santuario n°56 e salendo una ripida scalinata privata, fino ad arrivare all'ingresso all'appartamento al Piano Primo. Il Piano Primo è costituito da un'ampia cucina con sala pranzo ed annesso soggiorno; un disimpegno immette nella zona notte in cui sono presenti due camere da letto con un bagno posto all'interno della camera matrimoniale e dalla stessa si accede ad una sala adibita a locale di deposito. Dalla predetta cucina, attraverso una porta, si entra in un bagno ricavato nel pianerottolo della scalinata che porta al Piano Secondo in cui insiste un Sottotetto utilizzato come ripostiglio e da cui avviene l'accesso ad un'ampia terrazza. Dalla terrazza è possibile accedere al torrino, anch'esso originariamente soffitto, ma utilizzato come camera da letto in cui all'interno è stato ricavato un piccolo bagno.

L'appartamento avente superficie lorda per il Piano Primo pari mq. 127,00 e per il Piano Secondo pari a mq. 60,00, con affacci su Via del Santuario e Via Cascine e con due lati in aderenza con altre unità immobiliari. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile con finiture interne di media qualità; si precisa che l'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia a metano con termosifoni in alluminio.

I pavimenti dell'appartamento sono costituiti da mattonelle in grès porcellanato di tonalità marrone e beige. Nelle cucine e nei bagni, si denota un rivestimento costituito da mattonelle in grès porcellanato. Le porte interne sono impiallacciate di buona qualità con tonalità color noce scuro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro doppio ed ombreggiature costituite da persiane in alluminio; tutte le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile o semi-lavabile. Si precisa che i locali risultano già abitabili, e dopo l'eventuale acquisto, potranno essere eseguiti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

QUESITO N° 20 - ACCERTAMENTO ED ACQUISIZIONE DEL TITOLO DI LEGITTIMAZIONE

PROPRIETARIO :

- Sig. XXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXX) in Via XXXXXXXXXXXX n°XX,
Proprietario per la quota di 1/1 stato civile divorziato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX ;

In forza di regolare Atto di Divisione Rep. n°27733 del 02.12.1998 rogante Dott. Giuliani Pietro Lelio (Subalterno 6) ed Atto di Permuta Rep. n°13389 del 12.11.2002 rogante Dott. Tedeschi Porceddu Federico.

OCCUPANTE/DETENTORE : L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e dai due figli, in qualità di Coniuge assegnatario in virtù della sentenza di Separazione.

TITOLO DI OCCUPAZIONE : Nel corso dell'accesso effettuato in data 28 Febbraio 2022 alle ore 10.00 all'interno dell'immobile pignorato, era presente la Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di coniuge assegnatario dell'abitazione durante la pratica di separazione/divorzio, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario. La Sig.ra XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che sono in corso le pratiche di separazione/divorzio tra lei e l'esecutato e che temporaneamente le è stato assegnato l'utilizzo dell'appartamento sito nel Comune di Castel Sant'Elia in Via del Santuario n°62 (Catastalmente 56), distinto al N.C.E.U. Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15.

ACCERTAMENTI : Dagli accertamenti effettuati dal C.T.U. in data 15.07.2022 presso gli uffici

dell’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo, ispezionando la banca dati su territorio nazionale, è stato confermato che l'immobile non risulta affittato a nessun'altra persona fisica e giuridica, rilasciando una dichiarazione con la quale si comunica che per l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta in essere alcun Contratto di Locazione. Per quanto sopra citato e per gli accertamenti sin qui svolti si dichiara gli immobili in oggetto occupati esclusivamente dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e dai suoi figli avuti durante il matrimonio con il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N° 21 - INDICAZIONE DEL POSSIBILE VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

L’immobile pignorato, come sopra annotato è detenuto esclusivamente dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX quale coniuge assegnatario nell’ambito della pratica di separazione. Per il canone di Locazione in considerazione della posizione e del tipo di appartamento è possibile valutare una locazione mensile pari ad € 450,00.

QUESITO N° 22 - INDICAZIONE DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PARTE DEL CONIUGE

Il sottoscritto, accertando lo stato dell'occupazione del bene pignorato, può affermare che essendo la Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, coniuge dell’esecutato ed avendo dichiarato in fase di sopralluogo di aver avviato le pratiche per la separazione dall’esecutato con assegnazione della casa coniugale, ed avendo altresì concluso la pratica di divorzio, in base a quanto trascritto nei registri dell’anagrafe.

QUESITO N° 23 - INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI

VINCOLI DI NATURA URBANISTICA E PAESAGGISTICA :

L'unità immobiliare è stralciata dal P.R.G. vigente del Comune di Castel Sant’Elia in Zona Territoriale Omogenea A, “Centro Storico” – Sottozona A2 “Ristrutturazione”, con Vincolo Paesaggistico identificato come segue: Zona degli insediamenti urbani, rientrante nella fascia di rispetto dei 150 metri dal centro storico con “Bellezze Panoramiche”.

ONERI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE :

Non risulta presente alcun Condominio costituito presso l'immobile distinto al Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 oggetto della presente, essendo l'edificio costituito da una tipologia in linea con diverse proprietà ma non rientranti nell’obbligo di Condominio.

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O DI USI CIVICI:

In base alla dichiarazione Prot. n.9740 del 23.12.2023, non sono presenti usi civici né gravami di altro genere.

QUESITO N° 24 – DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

Come è noto i prezzi di mercato variano sostanzialmente in base a situazioni specifiche che identificano e contraddistinguono un determinato immobile, ovvero la loro ubicazione, il contesto, la tipologia costruttiva, le caratteristiche strutturali e architettoniche, le finiture interne ed esterne, gli impianti, i servizi, i vantaggi e gli svantaggi. Pertanto in seguito ad opportune considerazioni effettuate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basata sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione, con analoghi beni aventi caratteristiche simili, ricompresi nella medesima fascia territoriale o zona e con valori unitari noti, desunti sia da indagini effettuate presso società operanti nel settore della compravendita immobiliare, sia per conoscenza diretta del sottoscritto. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per verificare la congruità del valore del bene precedentemente calcolato, si è fatto riferimento a valori attribuiti da fonti ufficiali e nella fattispecie riportati nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – anno 2023 – 2° semestre dell’Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI			CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
10	816	15	A/3	2	6,50	€ 419,62

Le superfici annotate nella tabella che segue, sono state rilevate direttamente presso l'immobile pignorato, nel corso dell'accesso effettuato in data 28 Febbraio 2022 e ulteriormente verificate mediante raffronto con la planimetria catastale.

TABELLA A – SUPERFICIE NETTE CALPESTABILI PARZIALI E TOTALI

IDENTIFICAZIONE AMBIENTI	SUPERFICIE NETTA MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ.
SALA PRANZO	22,10	27,00
SOGGIORNO	23,70	31,90
DISIMPEGNO	2,30	2,90
CAMERA 1	7,40	8,90
CAMERA 2	13,90	16,70
BAGNO 1	1,70	2,90
SALA	17,75	24,10
BAGNO 2	2,90	4,40

TOTALE RESIDENZIALE MQ	91,75	118,80
VANO SCALA 1	5,10	7,70
VANO SCALA 2	4,90	6,00
SOTTOTETTO 1	25,05	29,05
SOTTOTETTO 2	19,65	24,80
TOTALE PERTINENZE	54,70	67,55
BALCONE 1	5,50	5,50
BALCONE 2	4,00	4,00
TERRAZZO	23,50	27,00
TOTALE SUPERFICIE SCOPERTE MQ	33,00	36,50

La superficie lorda dei locali, è stata computata per quelli in comune con altro locale, calcolando la metà dello spessore del muro e dell'intero spessore del muro per quelli perimetrali.

TABELLA B – SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Ai fini dell'individuazione della superficie ragguagliata, si precisa che la superficie lorda dell'abitazione viene considerata al 100% pertanto nel calcolo è stato applicato un coefficiente neutro pari ad 1,00; per le pertinenze è stato considerato l'80% quindi un coefficiente di 0,80, mentre per le superfici scoperte è stato considerato il 70% quindi un coefficiente di 0,70.

DESCRIZIONE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA
RESIDENZIALE	1,00	91,75	118,80	118,80
PERTINENZE	0,80	54,70	67,55	54,04
SUP. SCOPERTE	0,70	33,00	36,50	25,55
Totale		179,45	222,85	198,39

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico - comparativo diretto per valori di mercato". Tale criterio risulta affidabile data la presenza elevata di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Castel Sant'Elia. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa area,

aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, servizi e dotazioni, dimensione dell'appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che i prezzi del venduto, sono costantemente in netto calo rispetto agli anni precedenti.

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo estratto dall'indagine di mercato effettuata :

Fg. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Fabbricati

A. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 110,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Cascine.

Consistenza : 110,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono/Abitabile

Valore Globale € 74.000,00 - Valore Unitario €/mq € 672,72

B. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 60,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Civita Castellana.

Consistenza : 60,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 916,67

C. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 45,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Cascine.

Consistenza : 45,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 29.000,00 - Valore Unitario €/mq € 644,44

TABELLA C – PROSPETTO DEI VALORI SCATURITI DALL'INDAGINE EFFETTUATA

RIFERIMENTO FONTE	SUPERFICIE MQ.	VALORE GLOBALE	VALORE € / MQ
A	110,00	€ 74.000,00	€ 672,72
B	60,00	€ 55.000,00	€ 916,67
C	45,00	€ 29.000,00	€ 644,44

VALORE UNITARIO MEDIO

€ 744,61

IL SUCCITATO PROSPETTO, RIPORTA IL VALORE UNITARIO POSTO COME VALORE BASE DELLA STIMA

Il bene da stimare, possiede delle particolari caratteristiche intrinseche che evidenziano degli aspetti positivi o negativi in sede di confronto con altri beni di riferimento. Al fine di procedere alla corretta stima del compendio immobiliare, è necessario applicare alcuni coefficienti di differenziazione necessari alla **correzione del valore unitario medio**.

COEFFICIENTI PER LA QUALITA' EDILIZIA	
Tipologia di Fabbricato	Coefficiente
SIGNORILE	Fino a 1,1
MEDIO	1
POPOLARE	Fino a 0,9

COEFFICIENTI PER IL PIANO		
Piano	Edifici con Ascensore	Edifici senza Ascensore
PIANO SEMINTERRATO	0,9	0,8 - 0,85
PIANO TERRA O RIALZATO	0,9	0,94
PIANO PRIMO	0,93 - 0,95	0,96
PIANO SECONDO	0,95 - 0,97	0,90
PIANO TERZO	0,97 - 1,00	0,8
PIANI SUPERIORI	1,00	0,7 per il 4° piano
	1,00	0,6 per il 5° piano
ULTIMO PIANO	1,10	Etc....

COEFFICIENTI PER LO STATO DI MANUTENZIONE			
Età dell'edificio	Ottimo	Normale	Scadente
20-40 ANNI	Fino a 1,05	1	Fino a 0,9
OLTRE 40 ANNI	Fino a 1,1	1	Fino a 0,8

COEFFICIENTI PER LO STATO DI DIRITTO	
Tipo di Contratto	Coefficiente
ABITAZIONI LOCATE A CANONE LIBERO	0,95
ABITAZIONI LOCATE A CANONE CALMIERATO (Legge n°431/98)	0,90 - 0,95
IMMOBILI IN REGIME DI VENDITA FORZATA (Fallimento o altra causa)	0,80 - 0,85

COEFFICIENTI PER ESPOSIZIONE O PROSPETTO	
ESPOSIZIONE AL SOLE E VEDUTA	Fino al 5%
VEDUTA PANORAMICA IN ZONE TURISTICHE	Fino al 10 %

TABELLA D – VALORE UNITARIO DI STIMA RAGGUAGLIATO

Nel seguente prospetto sono riportati tutti i coefficienti utilizzati per indicare il **valore unitario di stima ragguagliato** dell'immobile preso in esame

Valore Unitario Medio	Coeff. per la Qualità Edilizia	Coeff. per il Piano	Coeff. stato di Manutenzione	Coeff. stato di Diritto	Coeff. per l'Esposizione Piano
€ 744,61	1,00	0,96	1,00	0,85	5,00%
TOTALE VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO				€ 637,98	

Superf. Lorda Ragg. Mq.	Valore Unitario Ragguagliato	Valore Unitario Ragg. Arrot.	Valore di mercato stimato	Valore di mercato stimato con Arrot.
198,39	€ 637,98	€ 650,00	€ 126.568,85	€ 128.953,50

Detraendo dal valore reale di mercato dell'intero compendio immobiliare, il seguente deprezzamento dovuto alla sanatoria per opere parzialmente difformi all'ultimo stato presentato, che rappresenterà il Valore Finale o Prezzo Base d'Asta:

Vi g = Valore Iniziale Globale

Vf g = Valore Finale Globale

Qd = Quota Deprezzamento per la Sanatoria Urbanistica e Paesaggistica

Vi g € 128.953,50 - Qd € 42.500,00 = Vf € 86.453,50

**PERTANTO SULLA BASE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO SI EVINCE CHE
IL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' PARI AD € 86.500,00 ARROTONDATO**

QUESITO N° 25 - INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E LE FONTI UTILIZZATE

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico - comparativo diretto per valori di mercato". Tale criterio risulta affidabile data la presenza elevata di immobili simili sul mercato immobiliare del Comune di Castel Sant'Elia. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili aventi stessa destinazione, ubicati nello stesso quartiere, aventi generalmente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione in base alle diverse caratteristiche intrinseche (tipologia

edilizia, servizi e dotazioni, dimensione dell'appartamento, stato di manutenzione, stato di diritto e coefficiente di esposizione) dei beni oggetto di stima rispetto ai beni comparati.

Dall'analisi accurata dei beni venduti nella zona in questo ultimo anno si è potuto verificare che i prezzi del venduto, sono costantemente in netto calo rispetto agli anni precedenti.

Per la determinazione del prezzo unitario di mercato si riporta il campione più significativo:

significativo estratto dall'indagine di mercato effettuata :

Fig. 10 P.IIa 816 Sub. 15 – Fabbricati

A. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 110,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Cascine.

Consistenza : 110,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono/Abitabile

Valore Globale € 74.000,00 - Valore Unitario €/mq € 672,72

B. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 60,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Civita Castellana.

Consistenza : 60,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Buono

Valore Globale € 55.000,00 - Valore Unitario €/mq € 916,67

C. FONTE SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

CASTEL SANT'ELIA Appartamento di mq. 45,00 e collocato nella zona centrale del Comune di Castel Sant'Elia, in Via Cascine.

Consistenza : 45,00 Mq. - Stato di Manutenzione : Da Ristrutturare

Valore Globale € 29.000,00 - Valore Unitario €/mq € 644,44

QUESITO N° 26 - INDICAZIONE LE PROSPETTIVE DI COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

Il sottoscritto C.T.U. in merito alle prospettive di utile collocamento del bene sul mercato immobiliare si precisa che, avendo il Comune di Castel Sant'Elia possibilità di investimento, in considerazione della vicinanza con la strada Cassia che in tempi brevi collega Viterbo e Roma, valuta, l'immobile perfettamente inseribile nelle richieste di mercato della zona.

QUESITO N° 27 - SEGNALAZIONE DI EVENTUALI INADEGUATEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il sottoscritto C.T.U. comunica come già predetto, che non risultano contratti di locazione in essere.

QUESITO N° 28 - RISPOSTE A TUTTI I QUESITI ED ALLE INDAGINI SVOLTE

E' stata fornita dal sottoscritto C.T.U. una risposta ad ogni singolo quesito posto dall'Ill.mo G. E. ottemperando a quanto richiesto.

QUESITO N° 29 - INVIO A MEZZO DI SERVIZIO POSTALE O P.E.C.

Il sottoscritto C.T.U. ottempera nei modi previsti e nei termini assegnati dall'Ill.mo G.E., alla notifica dell'elaborato peritale, tenendo comunque in considerazione che il conferimento dell'incarico è avvenuto in data 30.09.2021 e l'udienza per l'autorizzazione alla vendita iniziale è stata fissata per il 18.07.2024.

Con decorrenza dalla data di ricezione della documentazione inviata, si assegnano giorni 15 naturali e consecutivi per formulare e far pervenire presso il C.T.U. note di osservazione all'elaborato peritale prodotto.

Il presente elaborato peritale, viene notificato in data 17.05.2024 al creditore procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, domiciliate presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mediante indirizzo di Posta Elettronica Certificata XXXXXXXXXXXXXXXX

Il presente elaborato peritale viene notificato in data 17.05.2024, al DEBITORE ESECUTATO:

- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX presso la propria abitazione sita nel XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX), XXXXXXXXXXXXXXXX n°XXXX, mediante Raccomandata A.R. N°XXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Il presente elaborato peritale, viene notificato in data 17.05.2024 al Custode Giudiziario, Dott. LUCCHETTI GIOVANNI, mediante indirizzo di Posta Elettronica Certificata studiogiovanilucchetti@legalmail.it

Alla scadenza dei termini prestabiliti, utili per formulare eventuali osservazioni scritte, da parte delle parti interessate dalla procedura esecutiva, e relative all'Elaborato Peritale ed allegati, notificati dallo scrivente C.T.U., non sono pervenute osservazioni.

QUESITO N° 30 - DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto C.T.U. consegnerà l'elaborato peritale con relativi allegati, in unica copia cartacea con quadro sinottico, presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo, e la Perizia completa di allegati nel P.C.T. almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per il 18.07.2024.

QUESITO N° 31 - INTERVENTO IN UDIENZA

Il sottoscritto C.T.U. presenzierà all'udienza, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine

all'incarico assunto. DATA UDIENZA 18.07.2024.

QUESITO N° 32 - PREDISPOSIZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA PER LA PUBBLICAZIONE

Si allega la perizia di stima predisposta per la pubblicazione sugli appositi siti Internet, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. N°47 del 25.02.2008).

QUESITO N° 33 - ALLEGATO DELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega alla presente perizia tecnica, l'allegato relativo alla Documentazione Fotografica predisposta per essere pubblicata sugli appositi siti Internet.

QUESITO N° 34 - REDAZIONE SU FOGLIO A PARTE DELLA DESCRIZIONE DEL BENE PER L'ORDINANZA DI VENDITA

E' stato predisposto dal sottoscritto C.T.U., apposito foglio a parte ed in triplice copia, con adeguata e dettagliata descrizione dei beni e l'indicazione catastale per essere allegato all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N° 35 - ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Sono allegati tutti i documenti necessari, alla lettura della presente Perizia Tecnica, rispondendo a tutti i quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice.

Con la presente relazione che si compone di n°29 pagine oltre Allegati, si ritiene sin qui assolto l'incarico ricevuto, pertanto si resta a completa disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutivo per ogni chiarimento.

Soriano nel Cimino lì 29.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. PERUGINI TRANFA ALESSIO

ALLEGATI :

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;
- B) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ;
- C) PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB. 6 ;
- D) PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB. 7 ;
- E) PLANIMETRIA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SUB. 15 ;
- F) VISURA CATASTALE STORICA FG. 10 P.LLA 816 SUB. 6 ;
- G) VISURA CATASTALE STORICA FG. 10 P.LLA 816 SUB. 7 ;
- H) VISURA CATASTALE STORICA FG. 10 P.LLA 816 SUB. 15 ;
- I) ESTRATTO DI PORZIONE DELLA MAPPA CATASTALE ;
- J) DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE PER INESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE ;

- K) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA SIG. XXXXXXXXXXXX ;
- L) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA SIG. XXXXXXXXXXXX ;
- M) ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO SIG. XXXXXXXXXXXX ;
- N) CERTIFICATO DI STATO CIVILE SIG. XXXXXXXXXXXX ;
- O) COPIA ATTESTAZIONE COMUNALE RISCONTRO ACCESSO ATTI AL COMUNE DI CASTEL SANT'ELIA;
- P) COPIA DEI VERBALI DI ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE DEL 05.11.2021, 31.01.2022, 28.02.2022 ;
- Q) COPIA DELL'ATTO DI DONAZIONE DEL 12.11.2002 REP. N°13388 ROGANTE DOTT. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO ;
- R) COPIA DELL'ATTO DI PERMUTA DEL 12.11.2002 REP. N°13389 ROGANTE DOTT. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO ;
- S) COPIA DELL'ATTO DI IPOTECA DEL 02.08.2011 REP. N°28093 ROGANTE DOTT. TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO ;
- T) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T151543 DEL 07.07.2022 FG. 10 P.LLA 816 SUB. 6 ;
- U) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T151973 DEL 07.07.2022 FG. 10 P.LLA 816 SUB. 7 ;
- V) ISPEZIONE IPOTECARIA N°T3992495 DEL 10.04.2024 FG. 10 P.LLA 816 SUB. 15 ;
- W) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T1 161729 DEL 07.07.2022 ;
- X) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T1 163395 DEL 07.07.2022 ;
- Y) NOTA DI ISCRIZIONE N°T1 165079 DEL 07.07.2022 ;
- Z) NOTA DI ISCRIZIONE N°T1 166721 DEL 07.07.2022 ;
- AA) NOTA DI ISCRIZIONE N°T1 168212 DEL 07.07.2022 ;
- BB) NOTA DI RETTIFICA ISCRIZIONE N°T1 168212 DEL 07.07.2022 ;
- CC) NOTA DI TRASCRIZIONE N°T1 171779 DEL 07.07.2022 ;
- DD) QUADRO SINOTTICO ;
- EE) PERIZIA CONFORME ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE A TUTELA DEI DATI PERSONALI.