

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Es. Immobiliare n°64/2023 ad istanza di [REDACTED]

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza di rinvio del 24 Ottobre 2024

Premesso :

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare promosso da FIRE S.P.A. contro [REDACTED] e [REDACTED];

- che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto **Germano Iannoni, geometra, con studio in Via Alberto Cencelli n° 30 Fabrica di Roma (VT)**, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli i 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 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

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non rispondendo 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 luogo, 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 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

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 in 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. 21marzo1978,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 nove 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 degli acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

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 recessione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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 osservazione al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonchè preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.

A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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, nonchè gli allegati di seguito indicati;

31) **intervento 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

2) Dopo un esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso l'Ufficio del Territorio competente, dei documenti presso l'ufficio tecnico del Comune competente ed eseguite le opportune indagini a completamento, il C.T.U. sottoscritto ha potuto accertare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

3) PASSAGGI PROPRIETA' ED EVENTUALI FRAZIONAMENTI

a) Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

-Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 3/4, proprietà 1/4 [REDACTED], fino al 26/10/1989;

b) Dal 26/10/1989, Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 10/40, proprietà 20/40 [REDACTED], proprietà 10/40 [REDACTED], fino al 05/05/1998;

c) Dal 05/05/1998, Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, fino al 22/06/2000;

d) Dal 22/06/2000, Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1 Regime: bene personale, fino al 30/10/2008.

e) Dal 30/10/2008, Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, proprietà 1/2 [REDACTED], fino al 22/12/2014.

f) Dal 22/12/2014, Catasto Fabbricati, F. 16 p.lla 413 sub. 6, intestato a [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, proprietà 1/2 [REDACTED], fino alla notifica di pignoramento.

4) ELENCO delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all' immobile pignorato:

a) ISCRIZIONE contro del 03/11/2008 - Registro Particolare 3529 Registro Generale 18576 Pubblico ufficiale RIGANO' ADRIANA Repertorio 1379/1016 del 30/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

h) TRASCRIZIONE contro del 12/04/2023 - Registro Particolare 4739 Registro Generale 5837 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 480 del 21/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

11) L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta essere stato oggetto di frazionamento rispetto alla sua consistenza originaria, che non riguarda cessioni di porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata da pignoramento.

12) SITUAZIONE CATASTALE

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

1-Ampliamento del w.c.

Non si è potuto procedere ad effettuare l'aggiornamento catastale in quanto la variazione necessita di titolo edilizio.

I relativi costi per la regolarizzazione catastale sono riportati nel quesito 24.

13) In base allo strumento urbanistico del Comune di Ronciglione (VT) l'immobile esecutato risulta avere destinazione A centro storico.

14) SITUAZIONE URBANISTICA

-Il Fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situato nel centro storico del Comune di Ronciglione (VT) Via Solferino n. 28, con inquadramento urbanistico da P.R.G. in zona A centro storico.

L'unità pignorata risulta essere stata edificata in data anteriore al 01/09/1967; con D.I.A. del 28/07/2008 prot.12648, relativa ad opere interne e realizzazione di un bagno; non risulta presente un Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano delle difformità urbanistiche dell'immobile oggetto di esecuzione rispetto al primo accatastamento e D.I.A. del 28/07/2008 prot.12648 ,riguardante la diversa conformazione del w.c. con ampliamento vano doccia.

Le irregolarità dell'immobile allo stato attuale potrebbero essere sanabili, secondo quanto disposto dal DPR 380/2001 art.6 comma 7.

15) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ronciglione (VT) non risultano presentate istanze di condono, non evase.

16) Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Ronciglione (VT) il bene pignorato non risulta attualmente gravante da censo, livello o uso civico.

17) Da indagini effettuate non risultano emerse spese fisse condominiali di gestione o manutenzione non pagate.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare situazione economica generale, lo scrivente ritiene per la sua valutazione applicare il criterio di stima sintetico, derivante da: - indagini di mercato con la consultazione di agenzie immobiliari per la stessa tipologia di bene, consultazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e della Camera di Commercio; tenuto conto dello stato di fatto, dello stato di conservazione, della sua consistenza.

26) A giudizio dello scrivente il bene pignorato risulta avere discrete prospettive di vendita e di facile inserimento nel mercato immobiliare.

27) Non Risulta registrato un contratto di locazione come indicato al punto 20.

Si allega:

- Allegato **A**: contenente planimetrie degli immobili, atti di provenienza;
- Allegato **B**: contenente documentazione fotografica;
- Allegato **C**: visure catastali storiche,visure ipotecarie;
- Allegato **D**: quadro sinottico;

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di un fascicolo di n°13 pagine dattiloscritte, n°4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice della Esecuzione per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Fabrica di Roma li 27/05/2024

IL C.T.U.

GEOM. GERMANO IANNONI