

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 217/2022

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

(Avv. -----)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 18/01/2024

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 217/2022, promossa da ----- (Avv. ----- e Avv. -----) contro -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 03/05/2023, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 16/05/2023 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che il G.E. su istanza del sottoscritto CTU differiva la data di consegna dell'elaborato peritale con Decreto del 09/06/2023 e successivo del 13/11/2023;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ---- del Registro Particolare, n. ---- del Registro Generale, contro ----
-----, nata a ----- (-----) il ---/---/-----, C.F. -----
-----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà per l'intero appartenente a ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Viterbo (VT), Viale Trento n.c. 20/b, piano quarto, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 167 p.lla 271 subalterno 77, categoria A/2, classe 4, vani 10, Superficie catastale tot. Mq 266, escluse aree scoperte Mq 218, Rendita Catastale € 1.523,55

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione al bene oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Viale Trento n.c. 20/b, piano 4, individuata al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55;

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55**, precedentemente al ventennio risultava appartenere ai sigg.ri ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, in ragione dei diritti di proprietà per l'intero pari a $\frac{1}{4}$ ciascuno, agli stessi pervenuto dalla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a ----- (----) il ---/---/-----.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano alla debitrice esecutata, sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata con variazione introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----, con la causale di Variazione di classamento conseguente alla validazione del classamento e della relativa rendita proposti.

Con Variazione catastale del ---/---/-----, venivano inseriti in visura i relativi dati di superficie.

Con precedente Variazione catastale della Destinazione del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), veniva modificata la destinazione d'uso del cespite nella categoria catastale attuale di abitazione civile (A/2), dalla pregressa categoria di ufficio (A/10) e contestualmente veniva introdotto l'identificativo di subalterno in essere, derivandolo dal precedente subalterno 37. Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza pregressa, era distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 37, categoria A/10, classe 1, vani 10, Rendita € 2.375,70. Detto classamento, peraltro, era derivato con Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), con conseguente modifica catastale della originaria destinazione d'uso abitativa del medesimo bene, in precedenza classificato al Catasto Fabbricati al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 37, categoria A/2, classe 4, vani 9, Rendita € 1.371,19. Detto classamento era derivato per Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- (n. -----).

Il subalterno 37, comunque, era stato introdotto con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, presentata per Frazionamento e Fusione, conseguente all'accorpamento del cespite precedentemente distinto con il subalterno 27 e di una porzione del cespite precedentemente distinto con il subalterno 26.

Il cespite distinto con il subalterno 27, nel classamento e consistenza pregressa era censito nel N.C.E.U. al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, Rendita L. 2.507.500, per Variazione catastale del ---/---/----- introdotta per variazione del quadro tariffario.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, inoltre, la rendita catastale del bene veniva ulteriormente rettificata per Variazione del quadro tariffario.

Detto originario classamento dell'unità immobiliare era stato, infine, aggiornato con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, introdotta per la registrazione da preallineamento di atto modificativo. In precedenza, infatti, con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, il cespite veniva censito al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, Rendita L. 3.672, per attribuzione del relativo classamento.

Il cespite, peraltro, era stato introdotto originariamente in catasto con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, per costituzione di unità immobiliare urbana.

Il cespite distinto con il subalterno 26, nel classamento e consistenza pregressa, altresì, era censito nel N.C.E.U. al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 26, categoria A/2, classe 4, vani 10,5, Rendita L. 3.097.500, per Variazione catastale del ---/---/----- introdotta per variazione del quadro tariffario.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, inoltre, la rendita catastale del bene veniva ulteriormente rettificata per Variazione del quadro tariffario.

Detto originario classamento dell'unità immobiliare era stato, infine, aggiornato con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, introdotta per la registrazione da preallineamento di atto modificativo. In precedenza, infatti, con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, il cespite veniva censito al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, vani 10,5, Rendita L. 4.536, per attribuzione del relativo classamento.

Il cespite, peraltro, era stato introdotto originariamente in catasto con Variazione catastale del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, per costituzione di unità immobiliare urbana.

QUESITO 4

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

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 167 p.lla 271 subalterno 77 è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € ----- (capitale € -----), a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro -----, nata a ----- (-----) il ---/---/-----, per diritti di piena proprietà dell'intero;
- Costituzione di fondo patrimoniale in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., con atto notarile del notaio ----- in ----- (-----) del ---/---/-----, rep. -----, contro e a favore di ----- nato in ----- (-----) il ---/---/----- e a favore di ----- nata in ----- (-----) il ---/---/-----, gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati Foglio 167 p.lla 271 sub. 37;

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. --- R.G. e n. --- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (-----), P.I. -----, e contro -----, nata a ----- (-----) il - --/---/-----, per diritti di piena proprietà dell'intero;

QUESITO 5

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

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 167, Comune di Viterbo), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

La debitrice esecutata, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, è risultata in regime di stato libero, come emerge dal certificato anagrafico acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato costituisce, comunque, bene personale.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare censita quale abitazione civile, individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo**

(VT) al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55.

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, a Est con la -----, a Sud con la proprietà -----, a Ovest con la proprietà -----, al di sotto con la proprietà -----, al di sopra con la proprietà -----.

L'immobile è situato nel centro urbano del Comune di Viterbo (VT) in Via Trento n.c. 20/b, in prossimità della stazione ferroviaria di "Porta Fiorentina", in contesto centrale ad elevata vocazione commerciale e di transito. La zona è completamente urbanizzata e dotata di servizi pubblici e privati.

L'immobile è parte di un fabbricato realizzato da oltre quaranta anni, con tipologia edilizia in linea inglobata nel tessuto urbano. Il fabbricato, prospettante sul fronte occidentale della strada, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in cemento armato poggiante su pali di fondazione in calcestruzzo armato, solai intermedi in latero-cemento e tamponatura perimetrale in laterizio.

L'intero edificio è verticalmente articolato su sei piani fuori terra, oltre a due piani seminterrati, rispetto al livello stradale di Viale Trento, ed uno completamente interrato; è composto nel complesso da numerose unità immobiliari prevalentemente a destinazione direzionale, commerciale o residenziale.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, in alcuni punti degradato, comunque tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. Le coperture sono a terrazze praticabili di pertinenza per lo più privata.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la porzione al piano quarto, distinta con l'interno 8 dalla scala C, articolata su un unico livello ed avente affacci esterni verso Ovest, Nord e Est, lato stradale.

L'immobile è direttamente accessibile dalla pubblica strada attraverso il portone di ingresso distinto con il numero civico 20/b, scala C, percorrendo quindi la scala condominiale interna, servita comunque da ascensore. Costituisce un'unità immobiliare di ampie dimensioni destinata catastalmente ad abitazione, ma attualmente utilizzata per uso ufficio, composta da ingresso, disimpegno, otto vani, due bagni, w.c./cucinino e ripostiglio, con annesso balcone e ampia terrazza esterna a livello di pertinenza esclusiva.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 177,00 circa, mentre **la Superficie Lorda commerciale, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 216,00 circa, oltre al balcone e la terrazza a livello della superficie complessiva di mq 421,00 circa.****

L'altezza netta dei vani è di ml. 3,00 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

L'immobile presenta finiture di qualità media, comunque adeguate per lo più a una destinazione per uso di ufficio. Lo stato di manutenzione appare comunque buono, trattandosi, peraltro, di una un'unità immobiliare sottoposta in passato a parziali opere di manutenzione.

Le principali finiture interne riscontrate, sono descrivibili con le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni con finestre in alluminio e avvolgibili in materia plastica
- porte interne in laminato o legno tamburato
- pavimenti in laminato (tipo linoleum) nei vani principali, nell'ingresso e nel disimpegno
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltata nei bagni e nel w.c./cucinino e nel terrazzo esterno
- pavimenti in segato di pietrame (peperino) nel balcone e nella terrazza esterna
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 o 30x30 nei bagni e nel w.c./cucinino
- pareti parte in muratura con finitura ad intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- pareti in parte mobili con struttura in alluminio e vetro
- soffitti con controsoffitto in pannelli di fibra minerale
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì è parzialmente dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento a gas.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso condominiale. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

QUESITO 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 (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta corrispondere sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi relativamente alla distribuzione interna e alle porzioni di muratura perimetrale e divisoria. Tuttavia, il vano indicato nella planimetria catastale con K, cucina, non è effettivamente destinato a tale uso, essendo il bene effettivamente utilizzato come ufficio e non come abitazione.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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;

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare autonoma facente parte di un fabbricato realizzato e costituito originariamente da due diverse unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), presentata per Variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, veniva, classificato con l'attuale identificativo di subalterno in essere, derivandolo dal precedente subalterno 37, che individuava comunque per consistenza la medesima unità immobiliare, ma con diversa destinazione d'uso. Il subalterno 37, inoltre, veniva comunque introdotta in catasto con Variazione catastale per Frazionamento e Fusione del ---/---/-----, (n. -----), in atti dal ---/---/-----, derivandolo dagli originari subalterni 27 e 26, quest'ultimo poi in parte ceduto a terzi; costituenti porzioni immobiliari comunque già in origine censite quali unità autonome.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (-----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (-----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., la debitrice esecutata diveniva proprietaria esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 167, p.lla 271, subalterno 77**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché le difformità riscontrate non comportano variazioni di identificazione catastale e sono altresì

eventualmente suscettibili di regolarizzazione mediante preventivo rilascio di titoli abilitativi da parte degli uffici preposti dell'amministrazione comunale, nei termini e modalità descritte nel presente elaborato.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare destinata ad uffici, ma a destinazione catastale residenziale, priva di accessori e pertinenze indirette, facente parte di un fabbricato ubicato nel centro urbano comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (VT) adottata con Delibere del Consiglio Comunale n. 99 del 18 aprile 1974 e n. 76 del 27 gennaio 1975, definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 3068 del 10 luglio 1979, in Zona "B" – Sottozona "B3" Saturazione e Sostituzione Edilizie, comprendente le zone già in parte edificate e nelle quali è ammessa la costruzione di fabbricati nei lotti liberi; la costruzione di fabbricati nei lotti edificati in modo inidoneo o precario dal punto di vista funzionale strutturale o igienico edilizio; la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di migliore livello architettonico e funzionale.

Nell'ambito di tutta la zona "B3", per interventi di sostituzione o ristrutturazione edilizia dovranno essere rispettate la norma relativa alla sottozona "B2", per cui nessuna licenza di sopraelevazione o ampliamento di fabbricati esistenti potrà essere concessa nei casi in cui la parte da edificare ex novo non rientri nelle sagome-limite ammesse dalle norme generali di edificazione. Fermo restando la conservazione degli attuali volumi edilizi potrà essere consentita la ristrutturazione di gruppi di fabbricati ovvero di fabbricati singoli con nuove tipologie diverse dalle attuali per quanto possibile continue ed in ogni caso con un'altezza massima non eccedente i ml. 14,5 (a cui corrisponde un numero massimo di 4 piani fuori terra).

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,

specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un fabbricato le cui opere di costruzione sono iniziate **in data anteriore al 01/09/1967**, essendo state inizialmente **autorizzate dal Comune di Viterbo (VT) con Licenza Edilizia prat. n. -----**. L'inizio delle opere di costruzione venne effettivamente formalizzato in data ---/---/-----.

Successive opere relative a sostanziali modifiche volumetriche, prospettiche, distributive e di destinazione d'uso del fabbricato, sono state autorizzate dal **Comune di Viterbo (VT) con Licenza Edilizia rilasciata il ---/---/-----, n. -----**.

Ulteriori interventi di modifica del fabbricato e parimenti consistenti nella modifica volumetrica, distributiva e di destinazione d'uso prevalentemente ad uffici dell'intero fabbricato ed in particolare della porzione immobiliare oggetto di pignoramento, sono state quindi autorizzate dal **Comune di Viterbo (VT) con Concessione Edilizia rilasciata il ---/---/-----, n. -----, prat. n. -----**.

In riferimento alla predetta autorizzazione è possibile rilevare che alla stessa non fecero comunque seguito le comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Tuttavia, come riscontrabile dallo stato dei luoghi, fu data completa esecuzione alle opere. Non risultano, comunque, avanzate né rilasciate in merito, le relative certificazioni di agibilità.

Successivi interventi eseguiti sulla porzione immobiliare staggita, relativi sostanzialmente ad opere di parziale modifica delle tamponature interne e di distribuzione interna e delle relative tramezzature divisorie, sono stati autorizzati mediante **C.I.L.A. del ---/---/-----, n. -----, prot. n. -- -----**, depositata presso il Comune di Viterbo (VT), e successiva variante di cui alla **C.I.L.A. del - -/---/-----, n. -----, prot. n. -----**, depositata presso il Comune di Viterbo (VT).

Per l'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale associata e l'esame degli elaborati tecnici riferibili alle autorizzazioni edilizie rilasciate, emerge la sostanziale conformità relativamente alla conformazione interna e alle porzioni di tramezzatura divisoria. Tuttavia, l'intero immobile risulta autorizzato con destinazione d'uso di ufficio, mentre in catasto risulta censito quale abitazione pur non essendo mai stata autorizzata la variazione di destinazione d'uso. Peraltro, il vano indicato nella planimetria catastale con K, cucina, non è effettivamente destinato a tale uso, essendo il bene effettivamente utilizzato come ufficio. Inoltre, l'immobile nella consistenza attuale risulta derivato dall'accorpamento e fusione dell'intera unità già distinta come

interno 8 (in catasto ex subalterno 27) e di una piccola porzione dell'unità già distinta come interno 7 (in catasto ex subalterno 26), a seguito di opere edilizie mai preventivamente autorizzate.

Le difformità riscontrate allo stato, devono essere regolarizzate ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R 06/06/2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07/09/2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi peraltro di modifiche di destinazione d'uso e fusione immobiliare.

La sanzione pecuniaria prevista dal legislatore a titolo di oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione previsto; gli oneri urbanistici dovuti sono pari a € 3.500,00 circa, pertanto la sanzione pecuniaria è determinabile in € 3.500,00 circa. La necessaria monetizzazione sostitutiva al reperimento degli standard urbanistici relativi alle aree di parcheggio è valutabile in € 13.000,00 circa, salvo diversa regolamentazione attualmente in fase di attuazione. A tali oneri vanno aggiunti i diritti amministrativi pari a € 200,00 e gli oneri professionali necessari per la redazione completa della pratica, valutabili presuntivamente in complessivi € 3.800,00 circa.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 24.000,00 circa.

QUESITO 15

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

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene della debitrice esecutata è di piena proprietà dell'intero.

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato è ubicato in un fabbricato condominiale composto da numerose unità immobiliari.

Pertanto, risulta in essere una gestione condominiale che interessa il fabbricato condominiale in cui è collocato il bene, la cui amministrazione è assolta da un professionista esterno.

La quota condominiale ordinaria riferibile al Bilancio Preventivo 2023 della gestione condominiale generale relativa all'unità distinta quale interno 8, scala C, al Foglio 167 part. 271 sub. 77 è di € 155,00 bimestrale, pertanto **l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 930,00 complessivi.**

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque non preventivate all'attualità; tuttavia risultano in essere spese straordinarie già deliberate e non pagate.

Dalle risultanze contabili in riferimento al cespite staggito emerge comunque che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote condominiali; tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che per l'unità distinta quale interno 8, scal C, al Foglio 167 part. 271 sub. 77, le spese condominiali correnti e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 3.051,59 complessivi.

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi al bene pignorato.

QUESITO 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;

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare priva di accessori e pertinenze indirettamente connesse, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Viterbo (VT), Viale Trento n.c. 20/b, piano 4, interno 8, scala C, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55.

QUESITO 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 cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta in parte occupata dall'esecutata e in parte oggetto di un **contratto di comodato d'uso gratuito**. Il contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Viterbo il ---/---/----- al n. -----, è stato sottoscritto in data ---/---/----- e validato con successiva apposizione di timbro postale in data ---/---/-----.

Nell'atto, comunque, è prevista una durata complessiva del comodato d'uso di anni 6 (sei), a partire dal 01/04/2016 fino alla data del 31/01/2021, tacitamente rinnovabili e rinnovati per ulteriori anni 6 (sei), fino alla data del 31/12/2028. Il contratto, come precedentemente affermato, contempla un comodato d'uso gratuito, pertanto, non appare opponibile alla procedura esecutiva.

QUESITO 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;*

Il bene pignorato risulta in parte occupato dal debitore e in parte occupato da terzi, come riportato nel verbale di accesso allegato. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 5,00 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 266,52 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 266,52 x 5,00 €/mq € 1.332,60

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 15.990,00 annui.

QUESITO 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 bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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;*

Non sono emersi, ad eccezione di quanto precedentemente affermato, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 24

***determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 266.520,00 - € 24.000,00 € 242.520,00

Il valore determinato, inoltre, deve essere decurtato dei costi complessivi per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili complessivamente in € 3.051,59; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 242.520,00 - € 3.051,59 € 239.468,41

PREZZO BASE D'ASTA : € **239.000,00**

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

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Coldwell Banker – Sede di Viterbo (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili in zona semicentrale, valori medi di mercato pari a 850,00-1.600,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Immobiliare Tecnocasa – Sede di Viterbo (VT), i cui valori sono risultati pari a 500,00-1.100,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona semicentrale, quartieri esterni alle mura, oscillanti tra 1.050-1.400 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame, mentre per uffici in normale stato conservativo, valori compresi tra 800-1.250 €/mq.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Viterbo, fornisce per il Secondo Semestre 2022, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 1.100-1.500 €/mq, mentre per Uffici, valori compresi tra 1.200-1.500 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione delle attuali condizioni generali del cespite.

QUESITO 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;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una buona proposta immobiliare soprattutto in virtù della ubicazione comunque centrale. L'immobile, tuttavia in considerazione delle particolari caratteristiche generali e delle ampie dimensioni, trova quindi una particolare destinazione di

mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, o meglio per un uso comunque non abitativo. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa, ma il bene presenta comunque particolari caratteristiche, che ne limitano il valore unitario.

QUESITO 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;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento risulta in parte sottoposto ad un contratto di comodato d'uso gratuito, pertanto, il valore dell'immobile è stato determinato considerandolo libero da qualsiasi vincolo locativo.

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- concessione edilizia-estratto

- CILA per modifiche interne-estratto
- CILA in variante per modifiche interne-estratto
- visura ipo-catastale aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbale di sopralluogo
- certificato anagrafico
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 16/11/2023

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci