



ESECUZIONE N. 25/2025

C.T.U.

Copia Privacy

TRIBUNALE DI VITERBO

Esec.: n° 25/2025

Esec. Immobiliare: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A. c/ xxxxxxxxxxxxxxxx

Preambolo:

La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.P.A., creditrice nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, con atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento, procede all'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà del suddetto.

Per i fatti sopraesposti, fu nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Alessandro Ceccarini il quale venne incaricato di redigere una consulenza tecnica d'ufficio in relazione alla procedura esecutiva in oggetto secondo i quesiti appresso formulati:

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

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 5 – acquisisca, ove non depositate, 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 7 - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

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

Quesito n. 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,

Quesito n. 15 - verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

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

Quesito n. 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 25 - indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Quesito n. 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

Quesito n. 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.

=====

Premesso quanto sopra, a seguito della comunicazione del Custode incaricato, dopo aver espletato il primo tentativo, coadiuvati dalla presenza del Maresciallo dei Carabinieri della stazione di Carbognano, il giorno 12/06/2025 è stato effettuato l'accesso al compendio pignorato.

In occasione di tale sopralluogo il Custode ha redatto un verbale di accesso dove sono state evidenziate le operazioni eseguite provvedendo alla chiusura della porta di accesso all'immobile ponendo in opera anche una catena con lucchetto sul portone di accesso.

Esperate le misurazioni del caso ed acquisiti i documenti necessari ed in base alla verifica dello stato dei luoghi del compendio pignorato, di seguito si relaziona quanto segue.

Quesito n. 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 in atti è composta da un certificato notarile a firma del Notaio Maria Landolfo nel quale sono ricostruiti i passaggi intercorsi negli ultimi 20 anni antecedenti la data del pignoramento.

Quesito n. 2 - *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando 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.*

Le visure catastali aggiornate confermano i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento identificando correttamente gli immobili parte del compendio oggetto della procedura.

Si allegano le visure catastali aggiornate.

Quesito n. 3 - *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Dall'analisi del certificato Notarile e dal riscontro con le visure ipocatastali effettuate, di seguito sono ricostruiti i passaggi intercorsi antecedentemente la data di iscrizione del pignoramento e precisamente:

- con atto Notaio Imparato rep. 26295 del 15/05/2001 l'esecutato ha acquistato l'immobile dal sig. xxxxxxxxxxxxxx trascritto presso la conservatoria di Viterbo con formalità 7072/5315;
- il sig. xxxxxxxxxxxxxx era proprietario dell'immobile oggetto della procedura in forza dell'atto di acquisto redatto dal Notaio Imparato in data 13/10/2000 rep. 24063.

La provenienza del compendio immobiliare in stima è verificata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/02/2025 con formalità 2437/1994.

Quesito n. 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).*

Tutti gli immobili che compongono il compendio pignorato sono gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 Dpr 602/73 e D.Lgs 46/99 del 02/04/2007 per € 86.660,00 a garanzia del debito di € 43.330,00 in favore della società xxxxxx S.P.A. iscritta presso la conservatoria di Viterbo in data 03/05/2007 con formalità 7793/1434;
- Rinnovo di Ipoteca Volontaria, per concessione a garanzia di anticipazione fondiaria per € 52.500,00 a garanzia della somma di € 35.000,00 a favore della BANCA xxxxxxxx a seguito dell'atto notarile del 08/04/2024 rep. 109416 redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx trascritto a Viterbo in data 10/04/2024 con formalità 5357/438;
- Verbale di Pignoramento Immobili trascritto con formalità n. 2437/1994 del 19/02/2025 dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in favore della xxxxxx SPA con sede in Mestre (VE) contro xxxxxxxxxxxxxx per l'intero compendio immobiliare.

Il pignoramento è iscritto per l'intera quota di proprietà sul compendio in esecuzione.

Quesito n. 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 individuazione dell'immobile oggetto della procedura, è stata acquisita la planimetria catastale in atti, che si allega alla presente.

Quesito n. 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).*

In base al certificato anagrafico di stato civile il debitore risulta libero per divorzio dal coniuge in data 13/02/1993.

L'immobile, parte del compendio in esecuzione, è stato acquistato dall'esecutato in data 15/05/2001 come bene personale.

Si allega il certificato anagrafico.

Quesito n. 7 - *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,*

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

L'immobile che compone il compendio immobiliare in esecuzione è collocato nel Centro Abitato del Comune di Carbognano in Via Fontanavecchia n. 53 ed è censito al catasto fabbricati al F. 7 p.lla 194 sub. 2 categoria A/4 classe 1 con consistenza catastale di 3,5 Vani ed una rendita di € 92,19.

L'edificio in cui trova collocazione l'appartamento in oggetto è una costruzione di due piani fuori terra addossata al pendio che sormonta Via di Fontavacchia.

La costruzione è in muratura di pietrame di tufo con solaio in latero cemento e copertura a tetto con struttura in legno.

L'accesso all'appartamento in esame è consentito tramite un portone di ingresso posizionato sopra la prima rampa di scale all'altezza del pianerottolo dove la scala gira verso sx e sale al livello superiore.

L'abitazione oggetto della presente, alla data di accesso, si presentava in totale stato di abbandono generale ed in pieno degrado.

Accedendo all'abitazione, si entra in un primo ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura dal quale si può accedere alla camera da letto con bagno, al secondo bagno posto sul prospetto principale in corrispondenza del portone di ingresso e ad un terrazzino situato sul fronte laterale, rispetto all'ingresso, aggettante sulla via pubblica.

L'ambiente soggiorno pranzo ha una superficie di circa 26,90 mq ed è dotato di una finestra ed una porta finestra con un'altezza netta di 2,93 mt.

All'interno del locale soggiorno, sul lato sx accanto al portone di ingresso, senza alcuna divisione, è collocata la zona angolo cottura.

Dal locale soggiorno, tramite la porta finestra posto sul lato dx, rispetto all'ingresso, si può accedere ad un terrazzo/balcone aggettante sulla sottostante via pubblica.

Lo stato del terrazzo/balcone non è stato rilevato in quanto sia la porta finestra che il balcone, nella sua interezza, erano ricoperti da edera e rovi che non hanno consentito l'accesso.

Nel locale soggiorno di cui sopra è altresì collocata la porta di accesso al locale servizio igienico posto sul fronte dell'immobile in corrispondenza del pianerottolo delle scale dove è collocato l'ingresso all'abitazione.

Detto servizio igienico ha una superficie di circa 2,10 mq, è in totale stato di abbandono e di fatiscenza ed è privo della copertura.

La porta di accesso al sopracitato servizio igienico è stata ricavata nella muratura portante della costruzione e non risulta sulla planimetria catastale di impianto.

Oltre al soggiorno ed al bagno di cui sopra, l'abitazione è dotata di una camera da letto con bagno interno posti sul lato sx del soggiorno, rispetto all'ingresso.

La camera da letto, direttamente accessibile dal soggiorno, ha una superficie di circa 13,30 mq con finestra di illuminazione e di aerazione aggettante verso l'esterno su un'area di distacco con altri fabbricati.

All'interno della camera da letto è collocata la porta di accesso al bagno che ha una superficie di circa 10,85 mq, è privo di finestra ma dotato di un'apertura fissa per l'illuminazione aggettante nella zona soggiorno.

Tutti gli ambienti internamente hanno le pareti intonacate, i pavimenti sono in cotto, i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica e gli infissi interni sono in legno.

Il soffitto dei locali è costituito da un solaio interpiano in legno con elementi a vista che, alla data del sopralluogo, presentava qualche avvallamento soprattutto nella camera da letto.

All'interno degli ambienti sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, termico ed idrico) che, dato il forte stato di abbandono e di degrado dell'immobile sono praticamente non funzionanti.

Nel complesso l'abitazione è in uno stato di degrado elevato che pone la stessa tra gli immobili valutabili come unità immobiliari non abitabili necessari di interventi di ristrutturazione totale.

Va altresì evidenziato che dalla comparazione tra la scheda catastale di primo impianto, quella in atti, e lo stato di fatto sono state riscontrate delle variazioni sia per quanto concerne la diversa distribuzione degli ambienti e sia per quanto riguarda le attuali aperture rilevate.

La superficie complessiva dell'abitazione è pari a circa 53,15 Mq.

Esterno all'abitazione di cui sopra è presente un piccolo locale ripostiglio, posto al piano seminterrato e precisamente sotto il wc del piano terra, accessibile dall'esterno dalla strada adiacente l'edificio.

Detto ripostiglio, non presente nella planimetria catastale, ha una superficie di circa 2,00 Mq ed un'altezza interna di circa 1,30/1,50 mt, utilizzato come locale caldaia.

Internamente detto ambiente è allo stato grezzo senza intonaco e senza pavimento con una porta di chiusura in legno fatiscente.

Esternamente, come il resto della costruzione, detto ambiente ha le pareti prive di intonaco con gli elementi della muratura a vista ad eccezione del locale wc al piano terra che ha le pareti parzialmente intonacate.

Quesito n. 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.*

L'atto di pignoramento identifica correttamente gli immobili oggetto della procedura.

Quesito n. 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 (tamponatura o altro) all'uopo.*

Per la redazione della presente perizia, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili al fine di accertarne la corrispondenza tra quanto riportato in atti e quanto riscontrato in sede di accesso.

Dalla verifica effettuata tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato in sede di accesso sono state rilevate delle differenze con la suddetta planimetria catastale come meglio indicato nei quesiti n. 7 e 14.

Quesito n. 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.*

I dati catastali identificano correttamente l'immobile oggetto della procedura e non includono porzioni estranee al pignoramento.

Non censito catastalmente e non presente nella planimetria esiste un piccolo ripostiglio situato nel livello interrato sotto il wc del piano terra.

Data l'esigua superficie si ritiene lo stesso una pertinenza non censibile catastalmente.

Quesito n. 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 oggetto della procedura è collocato all'interno di una costruzione con più unità immobiliari, ma gli stessi sono correttamente e distintamente identificati.

La planimetria catastale in atti identifica correttamente l'immobile e nella stessa non sono incluse o comprese parti estranee alla procedura.

Quesito n. 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.*

Il CTU non procede con l'aggiornamento della planimetria catastale poiché necessita l'acquisizione di un titolo edilizio in sanatoria così come meglio indicato nel quesito 14.

Quesito n. 13 - *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile in oggetto è un'abitazione ad uso residenziale

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

L'immobile oggetto della presente procedura è stato edificato prima del 1942 e precisamente il 29/12/1939.

Pertanto, ai sensi della Legge 765/1967 detta anche Legge Ponte, vista la datazione della planimetria catastale d'impianto, detto l'immobile è da ritenersi urbanisticamente legittimo.

Va altresì evidenziato che, dalla verifica tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti, ci sono delle difformità localizzate su una diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione di aperture su murature portanti non presenti nella citata planimetria.

In base alle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale di Carbognano non risultano titoli edilizi autorizzati per le sopracitate variazioni.

Pertanto, vista l'assenza del titolo edilizio autorizzativo, dette opere sono state realizzate illegittimamente e pertanto sono soggette a sanatoria edilizia e strutturale.

Le opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo sono sanabili mediante sanatoria edilizia e strutturale da richiede al settore tecnico del Comune di Carbognano.

Si evidenzia altresì che detto immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

I costi stimabili per la sanatoria di cui sopra e per la richiesta di agibilità, onorari tecnici e sanzioni, sono stimabili in € 5.000,00.

Quesito n. 15 - *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Per l'immobile in oggetto non sono state rintracciate pratiche di condono edilizio.

Quesito n. 16 - *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

L'immobile oggetto della procedura è in proprietà all'esecutato così come meglio indicato nei quesiti precedenti.

Per il suddetto immobile non sono stati rilevati, per quanto è stato possibile, ulteriori gravami oltre a quanto indicato nel quesito n. 3.

Quesito n. 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.*

Per l'immobile in oggetto non ci sono spese condominiali.

Quesito n. 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.*

In considerazione dello stato di fatto rilevato e vista la consistenza del compendio in esecuzione, il CTU non ritiene possibile la formazione di lotti confermando la vendita in blocco come unico lotto.

Quesito n. 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.

L'atto di pignoramento grava sull'intera quota di proprietà del debitore e quindi sulla piena proprietà sul compendio immobiliare.

Quesito n. 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.

L'immobile costituente il compendio immobiliare è in uso al debitore anche se lo stesso, alla data del sopralluogo, era in totale stato di abbandono.

Quesito n. 21 - ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

L'immobile in oggetto è in stato di abbandono con evidenti segnali di inutilizzo da lunga data.

Quesito n. 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).

L'immobile in oggetto è in stato di abbandono con evidenti segnali di inutilizzo da lunga data.

Quesito n. 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.*

L'immobile in oggetto non è direttamente gravato da vincoli di natura artistica, storica o monumentale e per lo stesso, per quanto è stato possibile accertare, non esistono altri vincoli che ne possano impedire la vendita.

Il compendio in esecuzione ricade per il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Approvato all'interno della zona indicata come Paesaggio degli Insediamenti Urbani senza vincoli paesaggistici.

L'edificio, urbanisticamente, per il PRG Vigente del Comune di Carbognano ricade in zona B, completamento edilizio.

Quesito n. 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.*

Ai fini della determinazione del valore di mercato del compendio posto in esecuzione si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale, ovvero la superficie comprensiva oltre che della superficie utile anche delle altre superfici dell'immobile (murature, terrazzi, accessori, ecc), secondo i parametri standard dettati dalle norme vigenti in materia.

La superficie commerciale è così determinata:

- Sup. utile interna ambienti residenziali, circa Mq 53,15,
- Sup. murature portanti e divisorie Mq 10,35 (detratta delle porzioni condominiali rapp.te 50%),
- Sup. accessorio pertinenza Mq 0,50 (rapportata al 25%)

per complessivi **Mq 64,00**

Per l'immobile, dato il grado di commerciabilità, lo stato di fatto e di conservazione, nonché la necessità di eseguire una consistente ristrutturazione si può stabilire il più probabile valore di mercato pari ad € 480,00 al Mq commerciale per complessivi € 30.720,00;

All'importo sopraindicato devono essere detratti i costi per la sanatoria e per l'ottenimento del certificato di agibilità come sopra stimati.

Pertanto i valori aggiornati al netto delle spese per la sanatoria ed agibilità sono:

€ 30.720,00 - € 5.000,00 (quota per sanatoria e agibilità) € 25.720,00 arrotondato ad **€ 25.700,00**;

Quesito n. 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.*

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica per comparazione con valori unitari desumibili dalle recenti compravendite, nonché per indagini di mercato eseguite sul territorio ed anche dai borsini immobiliari delle agenzie.

A supporto delle indagini di mercato esperite al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha valutato anche i dati indicati nelle tabelle dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Viterbo, del sito del Tribunale per le Aste legali, nonché dai siti internet degli annunci immobiliari.

Per completezza e conferma dell'indagine di mercato eseguita, si riportano alcuni dei valori medi acquisiti:

- Immobiliare.it - Valore medio immobili abitabili € 700,00 – 915,00 al Mq;
- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di VT – 1° Semestre 2024
 - o Valore medio immobili da ristrutturare € 400,00 – 600,00 al Mq;
- Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° Semestre 2024
 - o Valore medio immobili abitabili civili normale € 550,00 – 850,00 al Mq;

Per la determinazione dei valori si rimanda al precedente quesito n. 25.

Quesito n. 26 - *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.*

Considerato l'attuale andamento economico nazionale, nonché il grado di commerciabilità dei beni, anche in considerazione della consistenza, dell'ubicazione e delle caratteristiche proprie dell'immobile, gli stessi avranno una mediocre collocazione nel mercato immobiliare della zona.

Quesito n. 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.*

L'immobile in oggetto è in uso dall'esecutato anche se in base all'elevato stato di abbandono e degrado lo stesso è da tempo che non lo utilizza.

Allegati:

- Allegato A: Quadro Sinottico,
- Allegato B: Documentazione fotografica,
- Allegato C: Planimetria catastala immobili;
- Allegato D: Visure catastali e Estratto di mappa;
- Allegato E: Estratto anagrafico;
- Allegato F: Atto di acquisto;
- Allegato G: Planimetria stato di fatto immobile.

