

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 104/2024

.....

contro

.....

Avv. Floresta Marco Maria (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Federico Bonato

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 104/2024 promossa dalla

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- convocazione del 14/10/2024 con nomina del Custode Avv. Floresta Marco Maria e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- il giorno 26/09/2024 il sottoscritto ha inviato per pec l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (All. 2);
- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da (All. 3):
 - a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
 - b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 6248 reg. part. n. 4821 del Verbale di pignoramento immobili
 - c. Atto di pignoramento Immobiliare
 - d. Nota di iscrizione a ruolo
 - e. Atti di precetto
 - f. Relazione notarile
 - g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti,

specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);
- 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale

cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

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

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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 ottenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 l'eventuali spese condominiali insolute;**

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
- 27) **segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**
- 29) **invii**, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato;**
- 30) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche

quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegli alla relazione :

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizione)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che in data 28/10/2024 il Custode Avv. Floresta Marco Maria ed il sottoscritto hanno effettuato il sopralluogo in presenza della signora nel quale sono state effettuate le operazioni peritali, la misurazione degli ambienti e le fotografie necessarie per la descrizione dell'immobile e del quale è stato redatto verbale (All. 4);

- successivamente il sottoscritto richiedeva tramite pec la documentazione tecnica relativa all'immobile e l'esistenza degli usi civici presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla;

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

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, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.”

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 3):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 6248 reg. part. n. 4821 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare
- d. Nota di iscrizione a ruolo
- e. Atti di precetto
- f. Relazione notarile
- g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- a) **Abitazione con sottostante garage** sita nel Comune di Vetralla (VT) Via Etruria n. 6 (catastralmente n. 9) 2 piano primo e terra (in visura piano terra e piano primo sottostrada) censito al C.E.U. al foglio 37 particella 550, sub 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 94,00 totale escluse aree scoperte mq. 94,00 rendita catastale €. 438,99;

Intestazione catastale:

.....

.....

.....

.....

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”.

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia della planimetria depositata in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 5).

Si è verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

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)”.

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare estratto dalla relazione notarile allegata:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

QUESITO 5

“acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’ art. 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”.

Tale quesito non è inerente all’ esecuzione in esame in quanto trattasi di fabbricato e non di terreno.

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 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 misura camerale (nel caso l’ esecutato sia un imprenditore)”.

Dalla consultazione dei certificati di matrimonio, e dal certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia , anagrafico di nascita , di cittadinanza e di stato civile di stato civile, rilasciati dal Comune di Vetralla (All. 7) risulta che i signori:



QUESITO 7

“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.)”.

Trattasi di un appartamento, con annesso garage al piano terra, posto al piano primo di un palazzina IACP di 4 piani sita del Comune di Vetralla (VT).

L'appartamento è costituito da una cucina/pranzo, un bagno, due camere da letto , un soggiorno e un ampio disimpegno d'ingresso.

La superficie utile interna dell'appartamento è pari a mq. 73,00, la superficie lorda, comprensiva dei muri è pari a mq. 87,00, mentre la superficie lorda interna è di mq. 77,00 ; il balcone ha una sup. utile di mq. 5,00 circa, l'altezza interna è di ml. 2,95.

Internamente l' appartamento è completamente rifinito con pavimenti in monocottura. infissi interni in legno ed esterni in alluminio con doppio vetro e serrande.

L'impianto di riscaldamento è garantito dalla caldaia a metano con radiatori in ghisa.

Il locale ad uso garage/magazzino al piano terra ha una superficie utile interna di mq. 16,00 ed un'altezza utile interna di ml. 2,35, presenta un accesso carrabile ed un accesso dal corridoio interno condominiale.

La palazzina presenta una corte esterna di esclusiva pertinenza condominiale, su cui affacciano oltretché l'ingresso principale, anche gli accessi ai vari garages /magazzini.

La struttura della palazzina è costituita da muratura portante in blocchi di tufo con solaio in latero cemento, copertura a tetto

Esternamente il fabbricato risulta completamente intonacato e tinteggiato, ormai da diversi anni, ma in buono stato di conservazione.

Le condizioni statiche nel suo insieme sono buone.

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 nel 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”.

Dall’ esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l’ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l’esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all’uopo”.

Dal rilievo effettuato sul luogo (elaborato grafico redatto dal sottoscritto (All. 8), si è potuto constatare la totale conformità con la planimetria catastale depositata in catasto e con il progetto depositato in Comune.

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”.

Non vi sono porzioni aliene , comuni e non pignorate all’ immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

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 non proviene da frazionamenti di immobili di maggiore consistenza originaria.

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”.

L’unità immobiliare non necessita di aggiornamenti catastali in quanto pienamente conforme alla planimetria depositata presso il Catasto.

QUESITO 13

“indichi l’utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

L’immobile in oggetto ha un’utilizzazione abitativa.

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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato”.

L’intero fabbricato è stato realizzato in base alla legge n 408 del 02/07/1949 dall’Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Viterbo (IACP) mentre per l’appartamento è stata rilasciata la concessione in sanatoria (condono edilizio pratica n. 2451 prot. 27/02/1995 ai sensi dell’art. 39 della legge 23.12.1994 n. 724) in data 02/03/1999 per la chiusura del balcone (All. 9); per l’immobile oggetto dei predetti titoli non è stato trovato il certificato di agibilità.

La situazione attuale è conforme ai progetti depositati ed allegati ai titoli abilitativi suddetti.

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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero 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”.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Vetralla risulta rilasciata la concessione in sanatoria (condono edilizio pratica n. 2451 prot. 27/02/1995 ai sensi dell’art. 39 della legge 23.12.1994 n. 724) in data 02/03/1999 per la chiusura del balcone.

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”.

Il terreno ove è sito il fabbricato oggetto di esecuzione non risulta gravato da uso civico come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Vetralla (All. 10).

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 fabbricato non è costituito come condominio l'unica spesa comune riguarda la luce delle scale che viene ripartita in parti uguali tra tutti i proprietari (come riferito verbalmente dalla proprietaria dell'immobile esecutato).

QUESITO 18

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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”.

Trattandosi di unità immobiliare singola, si procederà alla formazione di un unico lotto.

QUESITO 19

“dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e 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'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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”.

Allo stato attuale l'immobile risulta in possesso ed utilizzato dalla signora

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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa”.*

Vedi quesito n. 20.

QUESITO 22

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato e dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ottenuta 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)”.

Vedi quesito n. 20.

QUESITO 23

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati 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”.

Nella zona ove è ubicato l’immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ne tantomeno vincoli o oneri di natura condominiale.

Dal certificato rilasciato dal comune (All. 10) il terreno su cui ricade l’immobile non è gravato da usi civici.

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 l’eventuali spese condominiali insolute”.

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l’adozione del metodo suddetto è necessario che l’immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche

simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate relative al 1° semestre 2024 e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2023 (All. 11) si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) , oscillano in una fascia compresa tra:

- Agenzia Entrate 1° sem. 2024
 - a. Abitazioni civili stato conservativo NORMALE da €/mq. 500,00 a €/mq. 750,00;
 - b. Abitazioni civili stato conservativo OTTIMO da €/mq. 750,00 a €/mq. 1.150,00;
 - c. Box stato conservativo NORMALE da €/mq. 400,00 a €/mq. 600,00;
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 2° sem 2023
 - a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 1.000,00 e i €/mq. 1.200,00;
 - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 650,00 e i €/mq. 700,00;
 - c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 350,00 e i €/mq. 400,00;
 - d. Box singoli da €/mq. 500,00 a €/mq. 600,00;

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l' epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile nella fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell' attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

a) **ABITAZIONE**

CONSISTENZA: Superficie lorda totale appartamento = mq. 77,00

PREZZO UNITARIO STIMATO APPARTAMENTO : €/Mq. 800,00

b) **GARAGE**

CONSISTENZA: Superficie garage = mq. 16,00

PREZZO UNITARIO STIMATO GARAGE : €/Mq. 500,00

VALUTAZIONE:

Lotto Unico

ABITAZIONE Mq. 77,00 X €/Mq. 800,00 = €. **61.600,00**

GARAGE Mq. 16,00 X €/Mq. 500,00 = €. **8.000,00**

Totale = €. **69.600,00**

(euro sessantanovemilaseicento/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 del 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”.

Vedi quesito n. 24.

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”.

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e l’ubicazione, si può ritenere tranquillamente che l’immobile oggetto di esecuzione, anche in virtù del valore non molto elevato, possa avere delle discrete prospettive di collocamento sul mercato.

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”.

Non ci sono contratti di locazione.

QUESITO 28

“fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti”.

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 29

“invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

“depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. “busta telematica”, che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 31

“intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente”.

Il sottoscritto interverrà all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, salvo giustificare l'eventuale mancata presenza.

QUESITO 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”.

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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.

QUESITO 33

*"alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet".*

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 28/10/2024 (All. 12).

QUESITO 34

"provvedere a redigere, su apposito foglio a parte in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento".

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 35

"alleggi alla relazione :

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

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E.
- All. 2) Copia istanza di accettazione e giuramento incarico
- All. 3) Istanza per la vendita dei beni pignorati
- All. 4) Copia verbale di sopralluogo
- All. 5) Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa
- All. 6) Copia Atti di provenienza
- All. 7) Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia , anagrafico di nascita , di cittadinanza e di stato civile e certificato di matrimonio

All. 8) Planimetria dello stato attuale redatta dal ctu

All. 9) Copia Titoli abilitativi

All. 10) Certificato attestante l'inesistenza di usi civici

All. 11) Estratti quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate e Osservatorio dei Valori

Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio) relative al 1° semestre 2024

All. 12) Documentazione fotografica

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Fotocopia documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- 2) Quadro sinottico completo;
- 3) Quadro sinottico versione privacy;
- 4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

