

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 105/2024
ad istanza

-
contro

-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
geom. Franco TRISOLINI



-
contro
-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. 105/2024,
-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO, ha nominato il sottoscritto geom. Franco TRISOLINI, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 di 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 via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 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);
- 7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata dif-

formità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 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 28.02.1985 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;
- 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 di 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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identifi-



cazione 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 e proceda 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 tendo 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; verificare 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;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 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 astegiudiziare.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;
- 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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
 - 29) Invia a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 - 30) Depositi almeno 10 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 che 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
 - 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;



35) Alleghi 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 e iscrizioni)
- f) Copia atto di provenienza
- g) Quadro sinottico in triplice copia
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 21/10/2024 alle ore 11:56 si è svolto l'accesso all'immobile, sito nel Comune di Sutri (VT), in via Giuseppe Impastato nc. 4A, in tale sopralluogo, si è potuto dare atto del compendio nella sua interezza. Sono state svolte in modo compiuto le operazioni di rilievo metrico, fotografico ed è stato verificato lo stato manutentivo e di completezza dell'unità immobiliare oggetto della consulenza.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- per la quota di 1/2 della *proprietà* - e per la quota di 1/2 della *proprietà* -
- a) *Abitazione di tipo civile nel Comune di Sutri (VT), distinta al catasto fabbricati al foglio 6 particella 901, subalterno 7.*

OPERAZIONI PRELIMINARI E VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di *pignoramento trascritto a Viterbo il 19/06/2024_ ai nn. 9730 R.G. e 8003 R.P. di formalità*, si pignora:

1. *Abitazione di tipo civile, nel Comune di Sutri (VT), distinta al foglio 6 particella 901, subalterno 7 in via di Monte Mirabile nc. snc piano 1-2.*

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile (art. 567 secondo comma c.p.c.). Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente, all'interno del certificato notarile, l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto della procedura immobiliare. E' presente l'estratto di mappa catastale.

Si porta a conoscenza l'Ill.mo Giudice che, alla data di acquisto dell'immobile -. A seguito della dichiarazione Consolare nr. 10964/C-13350 del 06/06/2013 - ha cambiato cognome e stato civile, acquisendo il cognome -, quello riportato sulla trascrizione del pignoramento immobiliare oggetto della presente esecuzione.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati – Comune di Sutri (VT)

Intestazione catastale:

- - - proprietà per 1/2;
- - - proprietà per 1/2.

Catasto	Fg.	P.Illa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	6	901	7	A/2 di 2^ classe	4 vani		€ 444, ¹⁵

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento **risultano** corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 19/06/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

Bene al foglio 6 p.lla 798 sub. 23 Comune di Sutri (VT)

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA, Notaio Luciano D'ALESSANDRO del 29/09/2010 rep. 485691 raccolta 41069, trascritto il 04/10/2010 al R.G. 16391 e R.P. 10811 a favore - (1/2 della p.p.) e - (1/2 della p.p.) contro - e -;

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA, Notaio Paola LANZILLO del 30/11/2000 rep. 12473/7685, trascritto il 16/12/2000 al R.G. 16167 e R.P. 11723 a favore - (1/2 della p.p.) e - (1/2 della p.p.) contro - (1/1 della p.p.). Tale atto è stato successivamente rettificato da nota di trascrizione del 25/06/2010 nn. 10871/7363, con riportato nella sezione D della nota di rettifica: *a rettifica della formalità 11723/2000 per errata indicazione delle quote a favore e contro, -, - - l'amministratore unico della società - ""*

Per i beni del compendio pignorato è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data del pignoramento alla data del primo atto utile ante ventennio.

Variazioni Catastali relative ai beni:

Fabbricato foglio 6 p.lla 901 sub. 7 (abitazione)

- Costituzione del 06/09/2000;
- Variazione nel classamento del 06/09/2001 pratica n. 151347;
- Variazione d'ufficio del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, del 29/09/2010 repertorio 485692/41070 a rogito Notaio Luciano D'ALESSANDRO, iscritta il 04/10/2010 ai nn. 16392/3078, a favore - contro -(per la quota 1/2 proprietà) e - (per la quota 1/2 proprietà);

ATTO GIUDIZIARIO, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 06/06/2024, Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO di Viterbo, trascritto il 19/06/2024 ai nn. 9730/8003, a favore - contro - (per la quota 1/2 proprietà) e - (per la quota 1/2 proprietà).

Quesito n. 5)

L'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati sono stati acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 6)



I certificati dello stato patrimoniale sono stati acquisiti dal Comune di Sutri (VT), tali documenti riportano che:

-- e --;

Alla data dell'atto di compravendita del bene staggito, 29/09/2010, i soggetti pignorati risultavano rispettivamente celibe e nubile.

Quesito n. 7)

IMMOBILI IN VIA G. IMPASTATO nc. 4A SUTRI (VT)

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al primo e secondo piano, all'interno di un fabbricato a schiera con carattere abitativo di tre piani fuori terra e un piano seminterrato, il tutto senza ascensore.

Complesso immobiliare situato in via Giuseppe Impastato al civico 4A del Comune di Sutri in provincia di Viterbo, Comune posto nella zona sud della Tuscia a circa 55 km da Roma e 36 da Viterbo. Il fabbricato a schiera, dista circa 500 metri in linea d'aria dal centro del paese, in prossimità della s.p.83. Il fabbricato si presenta, relativamente alle quinte prospettiche, in condizioni manutentive discrete; posizionato in una strada a basso transito veicolare a ridosso con altri fabbricati abitativi simili al nostro.

L'immobile staggito si sviluppa su due piani (primo e sottotetto), il sottotetto urbanisticamente non accessibile attualmente di fatto è accessibile dall'interno dell'abitazione tramite una scala a chiocciola che dovrà essere sanata.

L'appartamento, ben mantenuto, consta: al piano primo di un soggiorno con balcone, una cucina abitabile con balcone, un wc finestrato, una camera con balcone e un disimpegno; al piano secondo, accessibile da scala a chiocciola posta di fronte al portoncino d'ingresso, un locale sottotetto con altezze in pendenza come l'andamento del sovrastante tetto. Il riscaldamento e l'ACS dell'involucro abitativo avviene a mezzo caldaia. Gli infissi esterni in legno (vetro doppio non a taglio termico) con persiane oscuranti sono normale stato manutentivo. La pavimentazione, in materiale ceramico, di unica finitura per tutti gli ambienti, il bagno è pavimentato e rivestito con pavimento e rivestimento ceramico. Infissi interni in legno tamburato. Tinteggiatura del tipo civile, su tutti i muri e sui soffitti. Impianti conformi alle normative dell'epoca di costruzione. Adduzione acqua dalla conduttura comunale, scarico acque reflue rete fognante comunale. Sono stati rilevati vizi visibili alla data del sopralluogo per diversa distribuzione degli spazi interni e per la creazione di un'isola sul solaio superiore del piano primo per dare accesso al sottotetto dall'appartamento con scala a chiocciola. Per eventuali vizi occulti, non rilevabili in sede di sopralluogo, lo stimatore ne ha tenuto conto in fase di valutazione immobiliare sul valore finale del bene.

Superfici:

Soggiorno	mq. 23,52 circa
Disimpegno	mq. 1,20 circa
Camera	mq. 10,57 circa
Cucina	mq. 14,30 circa
Bagno	mq. 4,20 circa
Sottotetto.....	mq. 60,97 circa

Balcone soggiorno	mq. 5,59 circa
Balcone cucina	mq. 4,20 circa
Balcone camera.....	mq. 6,00 circa

TOTALE mq. 130,55 circa

L'abitazione, alla data del sopralluogo, è occupata - con la propria famiglia, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato.

Gli affacci sono su area comune condominiale, distacco altri fabbricati.

I confini del compendio pignorato sono: il sub. 9, il vano scala. Il tutto salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, conformi a quelli rilevati in quanto identificano i beni, oggetto di pignoramento e rilevati alla data del sopralluogo, nella sua interezza (foglio 6 mappale 901 subalterno 7).

Quesito n. 9)

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Non vi è corrispondenza tra quanto descritto nella planimetria catastale e quanto rilevato.

La non corrispondenza è data dal fatto che vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti e inoltre è stata creata una asola sul solaio superiore per permettere l'accesso diretto al soprastante sottotetto tramite scala a chiocciola. Il sottotetto, pur riportato all'interno della planimetria catastale dell'atto di provenienza (notaio D'Alessandro) non risulta essere accessibile dalle autorizzazioni urbanistiche, in quanto lo stesso risulta essere esclusivamente un vano isolante tra il tetto e l'abitazione oggetto di perizia.

Tali modifiche, oltre ad essere non autorizzate urbanisticamente, non sono riportate nelle planimetrie catastali in atti. E pertanto dovranno essere sanate con pratiche edilizie e catastali. Tale opere, potranno essere sanate ad un costo computato di € 5000,00. Tale spesa è stata calcolata in detrazione sul valore finale di stima e quindi di messa in vendita del bene staggito.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Va evidenziato che: nella specifica dell'Atto di provenienza, al punto b) dell'articolo 1, risulta acquistata anche una quota di 1/4 di un locale ad uso garage posto al piano seminterrato primo, della superficie di 116 mq censito al catasto fabbricati al foglio 6 particella 901 sub. 10 cat. C/6 cl. 1 mq. 116 Rendita catastale 233,64 (identificato come autorimessa collettiva). Tale bene non è stato inserito all'interno del pignoramento e altresì all'interno della nota di trascrizione del pignoramento stesso.

Quesito n. 11)

Gli immobili derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria ma non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Il bene pignorato non è conforme alla planimetria catastale e quindi necessita di variazioni catastali che però a sua volta necessitano di titolo edilizio e quindi non è possibile, in questa sede, provvedere alla variazione catastale.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 6 p.la 901, l'utilizzazione prevista è:

- Abitazione non di lusso, nello specifico per il subalterno 7 civile abitazione;

Quesito n. 14)



L'immobile oggetto del compendio pignorato fa parte di un complesso immobiliare che è stato edificato in base a **concessione edilizia numero 4207/97 del 17/07/1997** e successiva variante a mezzo Concessione in sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. **3125/00 del 21 giugno 2002 rilasciate dal Comune di Sutri (VT)**.

Agli atti presso il Comune di Sutri (VT), non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Quesito n. 15)

Per il compendio pignorato non sussistono rubricate presso il Comune di Sutri (VT) pratiche di Condono edilizio.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati **non grava alcun livello, censo e/o uso civico** come da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici. Il territorio di Sutri non è stato mai interessato da usi civici.

Quesito n. 17)

L'immobile staggito risulta fare parte di un condominio regolarmente amministrato, alla data attuale, sentita l'Amministrazione Condominiale non risulta, per lo stabile di cui il nostro compendio, essere stato redatto né regolamento di condominio, né tabelle millesimali. Attualmente le spese ordinarie condominiali sono divise in parti uguali tra i condomini e, sempre su dichiarazione dell'Amministrazione, il nostro non ha delle pendenze economiche in carico.

Quesito n. 18)

Essendo un unico bene pignorato il lotto è inevitabilmente unico.

LOTTO UNICO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SUTRI (VT)

Ubicazione: via Giuseppe Impastato (catastralmente indicato via di monte mirabile) nc. 4/a

CIVILE ABITAZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 6 particella 901 subalterno 7

- categoria A/2 di classe 2^a

Consistenza vani 4 - superficie catastale mq. 88

Rendita catastale € 444,15

INTESTAZIONE CATASTALE

— diritto di proprietà per 1/2

— — diritto di proprietà per 1/2

Quesito n. 19)

I beni trattati in stima nella presente consulenza risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.

Quesito n. 20)

All'Agenzia delle Entrate risulta rubricato e quindi registrato contratto di locazione di comodato d'uso gratuito.

Quesito n. 21)

Alla data della consulenza l'immobile è occupato - con la propria famiglia, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato.

Il valore locativo del bene, stimato alla data della consulenza è pari ad € 4.200,00 annui calcolato secondo le tabelle OMI Agenzia delle Entrate 1 semestre 2024.

Quesito n. 22)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Esistono oneri di natura condominiale. Esiste una convenzione edilizia con il Comune di Sutri con atto a rogito Imparato del 07/11/1996 rep. 10841/4490, registrato a Viterbo il 26/11/1996 al nr. 3981 e trascritto il 03/12/1996 al nr. 12926 di formalità.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il momento economico, ovvero la situazione d'incertezza sul mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Comune di Sutri (VT) Civile Abitazione, foglio 6 mappale 901 subalterno 7 :

Superficie abitativa mq. 53,79 (S₁)

Superficie balconata mq. 15,79 (S₂)

Superficie sottotetto mq. 60,97 (S₃)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_3 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = \\ [53,78 \times (1,00 - 0,00) + 15,79 \times (1,00 - 0,70) + 60,97 \times (1,00 - 0,55)] = 85,96 \text{ mq.}$$

Valore commerciale unitario considerata la percentuale del 10% per eventuali vizi occulti non rilevabili in sede di sopralluogo = $P \text{ €/Mq} = \text{€ } 1100,00$

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c - P_{uc} = 1100,00 \times 85,96 = \text{€ } 94.556,00$

A detrarre le attività necessarie per la regolarizzazione urbanistico_catastale del bene staggito = $5000,00$

Valore immobile $V_{imm} = 94.556,00 - 5000,00 = \text{€ } 89556,00$

VALORE DEL LOTTO UNO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio $\text{€ } 89.556,00$ c.t. **€ 89.500,00**

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare nella provincia di Viterbo si è registrata una situazione stazionaria del numero di transazioni con una variazione del + 0,1% rispetto al 2021. Tale dato è spinto verso il basso dai valori in decrescita del capoluogo, dell'area maremmana Viterbese e della Bassa Toscana. In contro tendenza, se pur leggera, rispetto all'andamento nazionale, dove si continua a registrare una continua crescita. La zona Falisca, trattata nella presente consulenza, come macro area risulta registrare una situazione di crescita rispetto all'anno precedente. L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare nella provincia di Viterbo è pari al 2,36% sostanzialmente senza variazioni rispetto all'anno precedente.

Relativamente alle quotazioni medie della provincia si registra, per il 2022 un andamento negativo complessivo per la provincia del 2,00%. L'area falisca registra un decremento delle quotazioni medi del -1,9%.

Nella macro area della Falisca la crescita del numero delle transazioni è superiore alla media provinciale (+5,7) confermandola come una delle zone più dinamiche della Toscana. Per gli intervalli dei valori immobiliare il Comune di Sutri tendenzialmente si attesta con un decremento nelle quotazioni.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella del Market Approach Comparison, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato $P (Su) \text{ €/MqSu}$, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S_1, S_2, \dots).

$$V_{imm} = P (Su) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P (Su) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)]$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;



Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il lotto oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia, l'ubicazione e il contesto abitativo, una buona prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare. Sicuramente non aver incluso nel pignoramento il posto auto limita l'appetibilità del bene.

Quesito n. 27)

L'immobile è concesso a titolo gratuito, quindi l'importo pari a zero è certamente inadeguato rispetto alla reale quotazione del canone di affitto stimata al quesito 21.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 18 dicembre 2024

Il C.T.U.

geom. Franco TRISOLINI

