

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 134/2022

Promossa da: BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario: Dott. Emanuele Ballerini

1° udienza: 4 ottobre 2023

RELAZIONE PERIZIA

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

Via dei vecchi n°29 01100 Viterbo (VT)

Cell.: 3386109552

mail: giulianopirolli@gmail.com

pec: giuliano.pirolli@ingpec.eu

INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 28/01/2023 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 134/2022 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 22/02/2023 per il conferimento dell'incarico.

In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

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;**

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;

QUESITO 3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramenti 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 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 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;

QUESITO 6. Consulti, i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

QUESITO 7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

QUESITO 8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le

soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

QUESITO 10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 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 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 13. Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

QUESITO 15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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 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 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 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 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 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 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 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 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 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 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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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;

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;

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 nel termine di 90 giorni 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 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 di Giustizia).

QUESITO 29. Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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;

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;

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 proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

QUESITO 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);

QUESITO 34. Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed 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 ed al decreto di trasferimento;

QUESITO 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 + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 24/08/2023 successivamente all'ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione del 19/05/2023. Il custode è in possesso delle chiavi dell'immobile e quindi è stato possibile accedere all'interno di esso per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato si trova nel comune di Piansano (VT) è un'abitazione di tipo civile al piano terzo di un piccolo condominio in via Maternum n.175.

Allegato01 verbali di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

verificati, 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.

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti che gli è stata consegnata, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti risulta completa.

QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure dell'immobile pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Piansano (VT), immobile sito in via Maternum n. 175 piano 2;

Foglio: 1 p.la 171 sub 11

Categoria A/2

Classe 2

Consistenza: 6 vani

Superficie catastale: /

Rendita 464.81€

Intestato per l'intera quota a [REDACTED].

C.F.: [REDACTED].

Allo stato attuale il corretto intestatario è l'esecutata:

[REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Pignorato su diritto di proprietà per l'intera quota.

Si evidenzia che presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria poiché in seguito alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non è stata effettuata la voltura catastale. Inoltre la consistenza indicata nelle visure non è corretta, si potrebbe trattare di un errore materiale poiché in seguito alla presa visione presso l'Ufficio del Catasto, della "busta"

cartacea catastale (dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali) si è potuto verificare che la consistenza è maggiore.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

La situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. Vedere quesito12 e quesito14.

QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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;

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione dell'atto di provenienza del compendio pignorato e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

Allegato06 ispezione ipotecaria e cert notarile.

Atto di provenienza:

L'immobile censito al foglio 1 particella 171 sub 11 è pervenuto all'esecutata per successione legittima in morte della sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (uff. reg. Viterbo den. [REDACTED] vol. [REDACTED] del [REDACTED]), trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Risulta trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra [REDACTED] nascente da atto notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED]

Allegato07 atto 24.04.2017.

Allegato08 trascrizioni accettazione eredità per atto [REDACTED].

Allegato09 trascrizione accettazione eredità [REDACTED].

Atti antecedenti all'atto di provenienza:

Alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

– in parte (per la quota di 90/100) per atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto;

Allegato10 atto [REDACTED]

– in parte (per la quota di 10/100) per atto di donazione del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere [REDACTED]

della sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Allegato11 atto [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] con sede in [REDACTED] trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto.

Allegato10 atto [REDACTED].

Atti antecedenti al ventennio:

A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di vendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED]

Allegato12 atto [REDACTED].

Con atto di donazione del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED], [REDACTED] donava a [REDACTED], riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà dell'immobile.

Allegato13 atto [REDACTED].

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 171 sub 11

- variazione del 14/03/1984 in atti dal 22/11/1995 CLS (n.2635.1/1984)
- variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 1 Particella: 701 Sub 11

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale DI [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Allegato06 ispezione ipotecaria e cert notarile.

QUESITO 5.

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

Si è provveduto ad acquisire le visure, le planimetrie, l'estratto di mappa catastale e alla presa visione della "busta" cartacea catastale dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali; non si necessita di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

QUESITO 6.

Consulti, i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

È stato estratto dall'Ufficio Anagrafico del Comune di [REDACTED] il certificato di residenza e dall'Ufficio Anagrafico del Comune di [REDACTED] il certificato di servizio. L'esecutata risulta nubile. Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio l'esecutata non risulta essere titolare di una impresa.

Allegato14 certificati anagrafici.

QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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 pignorato è un'abitazione di tipo civile all'ultimo piano (piano terzo, catastalmente piano

secondo) di un piccolo condominio sito in Piansano (VT) in via Maternum n.175 censito al N.C.EU del comune di Piansano (VT) al foglio 1 part. 171 sub 11. La costruzione dell'edificio risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e le strutture portanti sono miste in cemento armato e muratura di tufo.

Al fabbricato e al cortile circostante si accede da via Maternum n.175 tramite un passaggio carrabile e un accesso pedonale laterale entrambi dotati di cancello (le cui chiavi, secondo le informazioni desunte, sono in possesso di un'inquilina del condominio). Le facciate esterne del fabbricato si presentano con l'intonaco e la pittura in accettabile stato di manutenzione ma con diffuse tracce di infiltrazioni. L'ingresso al condominio avviene tramite delle scale nel cortile, il palazzo non è dotato di ascensore e mediante una scala interna si accede agli appartamenti. L'immobile pignorato è all'ultimo piano (attico mansardato), si trova in mediocre stato di manutenzione parzialmente occupato da mobili e minuterie; presenta una superficie commerciale netta di circa 186mq e si articola in:

- un ingresso e due corridoi per l'accesso alle stanze complessivamente di circa 30mq con due stufe a pellet e finestra sul vano scala. In fondo ad uno dei due corridoi si accede ad uno dei terrazzi;
- una cucina di circa 18mq con camino e accesso su uno dei terrazzi;
- un soggiorno di circa 19mq collegato alla cucina con accesso su uno dei terrazzi;
- un salone di circa 32mq con camino e accesso su uno dei terrazzi;
- una camera di circa 28mq con accesso su uno dei terrazzi e ad un bagno di servizio;
- un bagno finestrato di circa 8mq con vasca da bagno a servizio della camera di 28mq;
- un bagno finestrato di circa 8mq con box doccia e boiler con accesso dal corridoio;
- una camera di circa 19mq con accesso su uno dei terrazzi;
- una camera di circa 15mq;
- cinque terrazzi coperti con copertura costituita da lastre di vetro e acciaio e con finestre alle pareti. Tali finestre sono da rimuovere in quanto installate senza autorizzazione.

Gli ambienti interni si presentano in mediocre stato: i pavimenti dell'intero immobile sono costituiti da mattonelle in ceramica che si estendono anche sulle pareti dei bagni e della cucina. Le porte e gli infissi sono in legno e in alluminio e monovetro. Tutti gli ambienti sono finestrati e l'altezza media è di circa 2.60m. Gli inquilini del piano sottostante dichiarano infiltrazioni d'acqua in corrispondenza del bagno con accesso sul corridoio, pertanto è stata chiuso il rubinetto centrale dell'acqua presente nel sottoscala condominiale. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale, alla rete di energia elettrica e a quella del metano oltre che di collegamento alla rete fognaria. Non sono presenti elementi radianti per il riscaldamento ma solo due stufe a pellet all'ingresso e due camini. L'appartamento è anche dotato di impianto tv e citofonico. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la dichiarazione di agibilità.

Allegato 15 planimetria stato di fatto.

Allegato 16 documentazione fotografica.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercial e netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commercial e lorda [mq]
Ingresso/corridoi	29.9	1.00	29.9	33.9	1.00	33.9
Cucina	18.3	1.00	18.3	19.5	1.00	19.5
Soggiorno	19.1	1.00	19.1	21.5	1.00	21.5
Salone	32.3	1.00	32.3	34.8	1.00	34.8
Camera01	27.8	1.00	27.8	30.9	1.00	30.9
WC01	7.7	1.00	7.7	9.4	1.00	9.4
Camera02	19.4	1.00	19.4	22.8	1.00	22.8
Camera03	15.1	1.00	15.1	17.1	1.00	17.1
WC02	7.7	1.00	7.7	9.4	1.00	9.4
Terrazzi	35.1	0.3 - 0.1	8.5	44.7	0.3 - 0.1	9.5
Superfici totali	212		186	244		209

Superficie commerciale lorda: 209mq.

Superficie commerciale netta: 186mq.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e le autorizzazioni presenti in comune e tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le seguenti difformità è possibile effettuare un intervento di ripristino allo stato autorizzato (rimozione finestre sulle pareti dei terrazzi) e presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. Vedere quesito 12 e quesito 14.

Infine, poiché per accedere al fabbricato è necessario attraversare il cortile esterno il cui ingresso è regolato da cancelli, si ritiene opportuno stimare il costo di costituzione di una eventuale servitù di passaggio nell'area di pertinenza del fabbricato. Vedere quesito 23.

QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione del compendio contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti. Si evidenzia che presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria poiché in seguito alla trascrizione dell'accettazione

tacita di eredità non è stata effettuata la voltura catastale. Inoltre la consistenza indicata nelle visure non è corretta: si potrebbe trattare di un errore materiale poiché in seguito alla presa visione, presso l'Ufficio del Catasto, della "busta" cartacea catastale (dove sono custodite le vecchie planimetrie catastali cartacee, i modelli che contengono la descrizione dell'immobile e l'accertamento eseguito dai funzionari catastali) si è potuto verificare che la consistenza è maggiore.

La situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. Vedere quesito12 e quesito14.

QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA

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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Non sussistono difformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di provenienza quesito 3) e quella desumibile sulla base dei dati catastali ma sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Inoltre la situazione dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune. Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura. I costi degli interventi sono conteggiati nel quesito 12.

Allegato05 planimetria catastale.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato16 documentazione fotografica.

Allegato17 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'immobile pignorato non risulta includere porzioni aliene non pignorate né vi è fusione con immobili contigui.

QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI

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;

Il compendio pignorato non deriva da una maggiore consistenza originaria, pertanto non è mai stato frazionato in beni derivanti.

QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI

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;

Sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale e presso l'Ufficio del Catasto il bene pignorato risulta ancora intestato alla precedente proprietaria poiché in seguito alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità non è stata effettuata la voltura catastale. Poiché lo stato dei luoghi è difforme dall'ultima autorizzazione presente in comune sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica con una pratica di sanatoria edilizia. Vedere quesito 14. Successivamente alla sanatoria sarà possibile procedere al necessario aggiornamento catastale con contestuale domanda di voltura.

Si può considerare il costo totale dell'aggiornamento catastale e della voltura comprensivo di spese pari a euro 1500.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato16 documentazione fotografica.

Allegato17 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Piansano è il Piano Regolatore Generale del Comune di Piansano. Il PRG identifica l'area del terreno nella zona "B2" sottozona di completamento. Per quanto riguarda le norme previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale la zona fa parte del paesaggio degli insediamenti urbani.

L'utilizzazione è conforme a quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati.

Allegato18 estratti strumenti urbanistici.

QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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 dire se l'illecito sia stato sanato;

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Risultano le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia numero 20 del 03/08/1977 per costruire una sopraelevazione di un fabbricato e la realizzazione dell'attuale palazzina.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.74 condono edilizio del 30/12/1986 prot 2919 rilasciato il

26/10/1990 consistente nella sanatoria di interventi abusivi di ampliamento e variazione nell'alloggio al piano terzo dell'edificio in via Maternum n.175.

Allegato19 CE 74.

L'immobile allo stato attuale non è conforme all'ultimo stato autorizzato (Concessione Edilizia in sanatoria n.74) per i seguenti motivi:

1. Tutti i terrazzi presenti nell'immobile risultano chiusi. È necessario rimuovere le finestre posizionate sulla parete frontale di tutti i terrazzi al fine di ripristinare lo stato autorizzato con la pratica n.74 così come rappresentato nelle foto allegate a quest'ultima.
Per tale intervento (rimozione finestre e trasporto in discarica) si ritiene congrua una stima dei costi di ripristino pari a euro 1500.
2. Diversa distribuzione degli spazi interni riguardante la posizione di alcune porte nei tramezzi interni, l'assenza di una finestra presente nei progetti e la presenza di una finestra non rappresentata. Su Indicazione dell'ufficio tecnico del comune di Piansano, per regolarizzare queste difformità sarà necessario presentare una pratica di sanatoria edilizia. Un presumibile costo dei seguenti interventi comprensivi di spese tecniche, spese di istruttoria e sanzioni è pari a euro 4000.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato19 CE 74.

Allegato20 confronto con stato autorizzato.

Presso gli archivi del comune di Piansano non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di agibilità.

QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

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;

Come citato precedentemente per l'immobile oggetto della procedura è stato rilasciato in data 26/10/1990 la Concessione Edilizia in sanatoria n.74 condono edilizio.

La pratica è stata presentata dal sig. [REDACTED] precedente proprietario dell'immobile pignorato. La Concessione Edilizia in sanatoria n.74 condono edilizio (art.35, legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i.) è stata acquisita al protocollo generale del comune in data 30/12/1986 al n.2919. Il sindaco visti gli atti, la relazione istruttoria dell'U.T.C. in data 19/12/1989 e il provvedimento n.2815 del 19/12/1989 con il quale è stato determinato l'importo dovuto a titolo di oblazione, visto che il richiedente ha provveduto a versare a titolo di oblazione la somma richiesta, dato atto che l'opera abusiva era ascrivibile alla tipologia varie di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47, visto il P.R.G. all'epoca vigente, la legge n.47 del 28/02/1985, le normative regionali e gli atti presentati, ha rilasciato la concessione in data 26/10/1990.

Allegato19 CE 74.

QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE

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;

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del comune di Piansano l'immobile pignorato non

è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE

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;

Dalle indagini effettuate l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI

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 della natura del bene si ritiene economicamente più vantaggioso vendere l'immobile pignorato in un unico lotto.

QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO

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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE

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 DL. 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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere libero. In seguito all'ordinanza di liberazione disposta dal Giudice dell'Esecuzione, l'esecutato ha rilasciato l'immobile in favore del Custode Giudiziario che è in possesso della nuova chiave della serratura di accesso.

Infine presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato13 certificati anagrafici.

Allegato21 accesso atti di locazione.

QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE

*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'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta essere libera. Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Attualmente non risultano locali con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quali termine di paragone, si è quindi effettuata la stima in base alle banche dati che nel comune di Piansano il canone di locazione per una abitazione in normale stato in zona centrale ha un valore variabile tra i 2.6 e i 3.6€/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento considerando l'attuale stato di manutenzione si considera idoneo il valore di 2.0€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta autorizzata di circa 186mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 2.0x 186mq = 372€ mensili approssimabile a 350€ mensili.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato14 certificati anagrafici.

QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 pignorato non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

***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;*

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si ritiene opportuno specificare che al fabbricato e al cortile circostante si accede da via Maternum n.175 tramite un passaggio carrabile e un accesso pedonale laterale entrambi dotati di cancello.

Nell'atto di compravendita del 20/11/2006 all'art.2 si dichiara: "...La vendita è fatta e accettata con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, usi e diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, nulla escluso od eccettuato, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla

legge e dalle norme sul condominio.”

Nell'atto di donazione del 12/04/1980 all'art.2 si dichiara: "... quanto sopra è donato e ricevuto nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione e pertinenza inerente, e con la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, nelle quali deve intendersi compresa l'area circostante.”.

Però, come specificato nel quesito 17 l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

Nell'estratto di mappa il terreno circostante e il fabbricato principale costituiscono un'unica particella, unite dal segno di graffa in mappa. La "graffatura" è la rappresentazione grafica del rapporto pertinenziale tra un fabbricato e un'area.

Il terreno circostante è identificato al catasto terreni come ente urbano, non possiede autonoma capacità reddituale. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Ai fini catastali, deve essere comunque rappresentato nell'elaborato planimetrico ed individuato da riferimenti catastali con l'indicazione della destinazione ed eventualmente a quali unità è comune. In questo caso, però, negli uffici catastali non è presente un elaborato planimetrico e non è stato assegnato un subalterno alle parti esterne ed interne di uso comune.

Non essendo presenti tali informazioni, malgrado quanto dichiarato negli atti notarili, l'Il.mo Giudice dell'Esecuzione potrebbe ritenere che le parti comuni non siano identificate univocamente poiché non possiedono il proprio subalterno. Quindi si ritiene opportuno stimare il costo di costituzione di una eventuale servitù di passaggio onerosa: considerando l'indennizzo, le spese e il tragitto più breve che arrechi minor danno all'unità immobiliare, si ritiene congruo un costo di costituzione di servitù di passaggio pari a: € 2000.00.

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato03 visure.

Allegato10 atto 20.11.2006.

Allegato13 atto 24.04.1980.

Allegato16 doc fotografica.

QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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;

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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici,

raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2022) per abitazioni civili normale stato conservativo	500	750
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (secondo semestre 2022) Abitazioni da ristrutturare Abitazioni in buono stato abitabili	150 400	200 500

Vendite Giudiziarie:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento via Umberto I 30	87	30270	348

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento piano terra via Maternum 117 da ristrutturare	165	75000	454
Appartamento piano primo via Maternum 45	139	78000	561
Appartamento Attico viale Santa Lucia 186 da ristrutturare	124	55000	444

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo considerare il valore di mercato più basso secondo l'Osservatorio Immobiliare per le abitazioni in normale stato di conservazione pari a 500€/mq, decurtato però del 20% pari a 400€/mq viste le particolari condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile. Perciò alla data di stesura della presente relazione si stabilisce un valore di mercato pari a: 400€/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: 209mq

Valore di mercato pari a: 400€/mq lordo.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è: $209.00 \times 400.00 = € 83600.00$

Si detraggono le spese di cui al quesito 12 pari a € 1500.00 (aggiornamento catastale e voltura)

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 1500.00 (ripristino stato autorizzato)

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 4000.00 (pratiche edilizie)
Si detraggono le spese di cui al quesito 23 pari a € 2000.00 (eventuale servitù)

Si ottiene il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato:
 $83600€ - (1500.00€ + 1500.00€ + 4000.00€ + 2000€) = 83600.00€ - 9000.00 = € 74600.00$
Arrotondato a € 75000.00
(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore lotto quota piena proprietà: € 75000.00 (Eurosettantacinquemila/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

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;

Il compendio pignorato presenta un mediocre stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli stante la vicinanza alle scuole e alle attività commerciali. Adiacente al condominio è presente un piazzale dove è possibile parcheggiare. L'immobile presenta un buon grado di commerciabilità al medio termine vista anche la vicinanza al lago di Bolsena.

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;

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.
Allegato21 accesso atti 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 nel termine di 90 giorni 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 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 di Giustizia).

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

QUESITO 29.

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o mezzo pec, nel rispetto della normativa,

anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

Come richiesto si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Dott.ssa Avv. Alfonsina Lamoratta per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Dante De Benedetti per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Giovanni Angelo Mura per il debitore esecutato;
- Dott. Avv. Luca Mura per il debitore esecutato;
- Dott. Emanuele Ballerini custode giudiziario;

Allegato22 notifiche alle parti.

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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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;

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati 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 CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

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 proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato *perizia ctu 134 2022 privacy*.

QUESITO 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);

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo i bene.

Allegato15 planimetria stato di fatto.

Allegato16 doc fotografica.

QUESITO 34.

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed 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 ed al decreto di trasferimento;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

In allegato Quadro sinottico 134 2022 privacy.

In allegato Quadro sinottico 134 2022.

QUESITO 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 + iscrizioni),
- f. copia atto di provenienza,
- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbali di accesso.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 busta catastale sub 11.

Allegato05 planimetria catastale.

Allegato06 ispezione ipotecaria e certificazione notarile.

Allegato07 atto [REDACTED].

Allegato08 trascrizioni per atto [REDACTED]

Allegato09 trascrizione [REDACTED]

Allegato10 atto [REDACTED].

Allegato11 atto [REDACTED].

Allegato 12 atto [REDACTED].

Allegato 13 atto [REDACTED].

Allegato 14 certificati anagrafici.

Allegato 15 planimetria stato di fatto.

Allegato 16 doc fotografica.

Allegato 17 sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto

Allegato 18 estratti strumenti urbanistici.

Allegato 19 CE 74.

Allegato 20 sovrapposizione stato autorizz e stato di fatto.

Allegato 21 atti locazione.

Allegato 22 notifiche alle parti.

Perizia ctu 134 2022 privacy.

Quadro sinottico 134 2022 privacy.

Quadro sinottico 134 2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e n. 25 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice III.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 31 agosto 2023

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

