

TRIBUNALE DI VITERBO**ESECUZIONE IMMOBILIARE****NUMERO DI RUOLO GENERALE R.G. 147/18**

Giudice: Dott. ANTONINO GERACI

Parti: UNICREDIT S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A. quale mandataria

Soggetti Debitori: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXX

Custode: Dott. XXXXX XXXXXXXXXX

Esperto Estimatore: Arch. REMO CENCIONI

Assegnazione dell'incarico: Decreto del Giudice dell'esecuzione del 05/12/2018 , verbale di accettazione incarico e giuramento del 13/12/2018.

Termine assegnato per l'incarico: 90 giorni, scadenza 13/03/2019

Immobile oggetto di pignoramento : Abitazione sita nel Comune di Carbognano, Via della Mandra n. 26 (catastalmente al civico n.40) , identificata al N.C.E.U. Foglio 7 P.lla 112/Sub 7.

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Esperate le indagini preliminari e acquisiti i documenti in atti, si è provveduto ad effettuare i seguenti accessi e sopralluoghi per il reperimento dei documenti utili:

- Accesso all' Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto eseguito in data 04/01/2019 con il quale si è provveduto a reperire i documenti catastali dell'immobile in oggetto, costituiti da: Visura catastale attuale e storica ventennale, planimetria del bene pignorato, estratto di mappa catastale con ubicazione dell'immobile nel contesto urbano.
- Sopralluogo in data 08/01/2019 presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato alla presenza del sottoscritto perito estimatore Arch Remo Cencioni, dei soggetti debitori XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXX, e del Custode Dott. XXXXX XXXXXXXXXX. Del sopralluogo è stato redatto verbale controfirmato dai presenti. Nel medesimo sopralluogo il sottoscritto ha provveduto ad eseguire il rilievo dell'immobile,



l'accertamento delle condizioni manutentive dello stesso, ha realizzato una documentazione fotografica, ha preso visione di documentazione fornita dagli stessi proprietari esecutati;

- Accesso all'Ufficio Protocollo del Comune di Carbognano il giorno 08/01/2019, per richiesta di accesso agli atti, domanda prot. n. 115 del 08/01/2019;
- Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano in data 11/01/2019 per la ricerca di pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato;
- Accesso agli uffici di Polizia Municipale del Comune di Carbognano del 14/01/2019 per ricerca di ordinanze di sgombero inerenti l'immobile pignorato;
- Accesso all'archivio notarile di Viterbo in data 24/01/2019 per ricerca copia dell'atto notarile di compravendita del bene pignorato;
- Accesso all'archivio notarile di Viterbo in data 01/02/2019 per ritiro copia dell'atto notarile di compravendita del bene pignorato;

Sulla base delle informazioni reperite come descritto ed effettuate le apposite indagini, confronti e considerazioni, si risponde ai quesiti posti come segue:

RISPOSTA AI QUESITI DA N.1 A N.27

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

Risposta a quesito n.1:

Dall'esame della documentazione in atti, contenuta nel fascicolo della esecuzione immobiliare in oggetto, riguardo alle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, si è rilevata la presenza di : Certificato notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone,

datato 16 settembre 2018 (nota deposito al Tribunale di Viterbo, data 21 settembre 2018) ;Certificato notarile integrativo firmato dal medesimo Notaio, datato 3 dicembre 2018 (nota deposito al Tribunale di Viterbo, data 6 dicembre 2018), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (13/09/2018) , conformemente a quanto previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c . Di dette certificazioni notarili è stata verificata la completezza e pertanto si allegano alla presente relazione (Allegato A).

Quesito n.2: *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.*

Risposta a quesito n.2:

In seguito ad accesso effettuato presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto, eseguito in data 04/01/2019, si è provveduto a reperire la visura attuale dell'immobile (Allegato "B"), la visura storica (Allegato "C"), la planimetria catastale depositata in atti e risalente al 12/01/1940 in scala 1:200 (Allegato "D"), nonché l'estratto di mappa catastale (Allegato "E") dell'immobile oggetto di pignoramento.

Come riportato nelle visure catastali, l'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Carbognano, provincia di Viterbo, al Foglio 7 , P.lla 112/Sub 7, cat. A/4, classe2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, totale aree escluse 178 Mq, rendita euro 201,42. Tali dati coincidono con quelli riportati nell'Atto di pignoramento del 09/05/2018 presente nel fascicolo processuale.

Ai fini dell'esatta identificazione dell'immobile, si è riscontrato che sulle visure catastali e negli atti del procedimento in oggetto, l'immobile risulta censito in Via della Mandra n.40. In sede di accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Carbognano è stato riferito dal tecnico comunale che lo

stesso comune ha effettuato in passato una variazione della numerazione civica in Via della Mandra e altre vie limitrofe, pertanto l'immobile pignorato risulta oggi ubicato in Via della Mandra n.26.

Tale nuova numerazione civica trova riscontro nella targa apposta dal Comune di Carbognano, in corrispondenza della porta di accesso dell'immobile pignorato. Oltre a quanto già esposto, un ulteriore riscontro è dato dai documenti di identità dei soggetti debitori, i cui estremi sono riportati nel verbale di sopralluogo redatto dal Curatore, dai quali risulta che gli stessi sono residenti nell'immobile pignorato, ubicato in Via della Mandra n.26.

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

Risposta a quesito n.3

Dalla consultazione dei certificati notarili in atti, dalla visura catastale e dalla consultazione dell'atto di pignoramento, risulta quanto segue: a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento 06/09/2018 al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente, risultano i seguenti passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, appartamento in Carbognano, Foglio 7 P.lla 112/sub7:

- Atto di compravendita del 01/12/2008, notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo, rep. N. 480001/38147, trascritto in data 02/12/2008 al n. 20313/14438 (Allegato "F"), con cui XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXX proprietaria per 1/4,

XXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXXX il XXXX proprietaria per 2/4 , XXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXX proprietaria per 1/4 , vendono a
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX per 1/2 e XXXXXXXXX XXXXXXX per 1/2 , in regime di
comunione legale;

- Successione di XXXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX, dichiarazione
registrata a Viterbo il data 07/06/2005, rep. N. 21/1259, trascritta in data 28/08/2006 al n.
17309/12032, con cui XXXXXXXXX XXXX riceve la quota di proprietà pari ad 1/4 da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Successione di XXXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX, dichiarazione
registrata presso l'ufficio del registro di Viterbo den.a. n. 16 vol. 662, trascritta in data
27/04/1984 al n. 4821/4190, con cui XXXXXXXXX XXXX nata a nata a XXXXXXXXX il
XXXXXXX, XXXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXX , XXXXXXXXX
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXX nato a
XXXXXXX il XXXXXXX, ricevono ciascuno la quota di proprietà pari ad 1/4 da
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nell'intero ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento non sono
intervenuti frazionamenti dell'immobile pignorato e sono intervenute due variazioni
catastali d'ufficio costituite da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario.

Le variazioni elencate non hanno comportato alcuna modifica agli identificativi catastali
dell'immobile, il quale è stato sempre identificato al Foglio 7, P.lla 112/sub7.

Quesito n.4 : *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Risposta a quesito n.4

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria n. 20314/3830 del 02/12/2008 a favore di Banca per la Casa s.p.a. contro XXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX;
- Trascrizione n. 12279/9160 del 06/09/2018, pignoramento a favore di Unicredit Spa contro XXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX.

Quesito n. 5 : *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Risposta a quesito n.5

A seguito di accesso presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto è stata estratta copia dei seguenti documenti, che si allegano in copia:

- Estratto di mappa catastale, Comune di Carbognano, Foglio 7, per ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato "E");
- Planimetria catastale scala 1:200 relativa all'immobile pignorato consistente in un appartamento censito al Foglio 7, P.lla 112/sub 7. (Allegato "D").

Quesito n. 6 : *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)*

acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Risposta a quesito n.6

A seguito di accesso eseguito dal Custode Dott. XXXXX XXXXXXXX, presso il Comune di Carbognano, eseguito in data 20/12/2018, sono stati reperiti i seguenti documenti che si allegano in copia :

- Certificato di residenza, situazione individuale e stato di famiglia dei soggetti pignorati, XXXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Allegato "G")

In base ai documenti reperiti, i Sig.ri XXXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXX risultano coniugati con atto di matrimonio registrato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX.

Quesito n. 7: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numeri 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.*

Risposta a quesito n.7

A seguito dell'accesso all'immobile effettuato in sede di sopralluogo effettuato in data 08/01/2019, durante il quale sono state effettuate misurazioni e riprese fotografiche, ed in cui è stata visionata la dotazione di impianti e lo stato manutentivo dell'immobile, si descrive l'immobile pignorato come segue:

L' unità immobiliare ad uso abitativo di cui trattasi è ubicata nel comune di Carbognano, in Via della Mandra n. 26, piano terra e primo. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. Comune di

Carbognano, Foglio 7 , P.Illa 112/Sub 7, cat. A/4, classe2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 178 mq, totale escluse aree scoperte 178 Mq, rendita euro 201,42.

La non corrispondenza fra il numero civico apposto all'immobile (n.26) e il numero civico (n.40) riportato nella visura catastale deriva da una variazione di toponomastica eseguita dal Comune di Carbognano, come già evidenziato in risposta al quesito n.2.

Caratteristiche esterne: fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è un edificio di quattro piani fuori terra sul lato che affaccia su Piazza del Comune e di due piani fuori terra sul lato che affaccia su Via della Mandra, dal quale lato accede l'unità immobiliare in oggetto dal civico n.26.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Carbognano, è di vecchia costruzione databile intorno al 1800 o precedente. Il fabbricato oltre i due lati prospicienti uno su Piazza del Comune e uno su Via della Mandra, presenta due lati in aderenza ad altri fabbricati con esso confinanti. La struttura del fabbricato è composta da struttura verticale in murature portanti e strutture orizzontali con solai, per quanto riscontrato, alcuni in legno ad altri in ferro e laterizi.

La copertura è costituita da tetto a due falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole e coppi alla romana.

In merito allo stato di manutenzione del fabbricato, questo ad un esame visivo appare privo di importanti lesioni, le pareti sono integre e verticali, il che fa desumere che dal punto di vista strutturale il fabbricato non presenti evidenti problemi statici.

Il tetto di copertura del fabbricato appare in buone condizioni di manutenzione ed una parte dello stesso, corrispondente alla copertura della porzione dell'immobile pignorato in cui è collocato il locale cucina e soggiorno, risulta di recente rifacimento visto lo stato degli sporti di gronda ed un leggero maggiore spessore rispetto al tetto adiacente. La facciata su Piazza del Comune si trova in condizioni discrete, risulta infatti intonacata, tinteggiata, e priva di evidenti segni di degrado. La facciata su Via della Mandra risulta solo parzialmente intonacata e tinteggiata, con evidenti segni di

degrado (distacco di intonaco, dilavamento, macchie), oltre alla presenza di numerosi cavi, tubazioni ed elementi a vista che ne peggiorano l'aspetto generale.

Gli infissi esterni su piazza del Comune sono in legno con persiane verniciate, alcune in cattivo stato di manutenzione, gli infissi esterni su via della Mandra sono in legno di cattiva fattura e cattivo stato di manutenzione.

Caratteristiche interne: unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare ha accesso diretto da Via della Mandra numero civico 26, pertanto non ha parti comuni con altre unità immobiliari, a meno dei solai, delle strutture verticali e delle coperture. In vicinanza dell'ingresso all'abitazione, all'esterno di quest'ultima, esiste di pertinenza, un piccolo ripostiglio in muratura riportato anche sulla scheda catastale in pessimo stato di manutenzione.

Nel fabbricato non esiste un condominio formalmente costituito. L'unità immobiliare è allacciata alla pubblica fognatura, alla rete idrica pubblica, alla rete elettrica e del gas metano.

L'abitazione in oggetto è distribuita su due livelli, piano terra e piano primo su Via della Mandra, i quali corrispondono al secondo e terzo piano su Piazza del Comune. Il piano terra è composto da un locale ingresso privo di finestrate al cui interno è collocata la scala che conduce al piano superiore, dotata di ripostiglio sottoscala. Dal locale ingresso accede un locale bagno completo di sanitari e munito di finestra su Via della Mandra, un locale cucina anch'esso munito di finestra con affaccio su Via della Mandra, due locali soggiorno ciascuno munito di due finestre con affaccio su Piazza del Comune. Al piano primo si accede dalla predetta scala posta nel locale ingresso del piano terra e attraverso un corridoio aperto sulla scala si accede a due camere, di cui una munita di due finestre con affaccio su Piazza del Comune, e l'altra con unica finestra con affaccio su Via della Mandra. Non sono presenti servizi igienici al piano superiore.

L'unità immobiliare, per entrambi i livelli di cui si compone, confina per due lati opposti fra loro con Via della Mandra e Piazza del Comune, gli altri due lati sono adiacenti ad altre unità

immobiliari, per entrambi i livelli l'immobile è confinate con altre proprietà, risultanti dall'atto di compravendita dei Sig.ri XXXXXX e XXXXX. L'immobile attualmente risulta arredato.

L'alloggio è così composto:

Piano	Destinazione locale	Superficie utile
Terra	Ripostiglio accessorio esterno	Mq 1,00
	Ingresso	Mq 16,00
	Ripostiglio interno	Mq 2,00
	Bagno	Mq 6,00
	Cucina	Mq 13,50
	Soggiorno 1	Mq 17,00
	Soggiorno 2	Mq 16,00
Primo	Disimpegno	Mq 5,50
	Camera 1	Mq 13,00
	Camera 2	Mq 10,00
TOTALE Superficie utile		Mq 100,00

Le finiture interne, gli impianti e lo stato di manutenzione dell'abitazione sono nel complesso scadenti in quanto:

Le finiture delle pareti interne sono eseguite con verniciatura a smalto e tinteggiature in vari colori, i pavimenti sono di vecchia realizzazione, disomogenei e perlopiù composti da marmette in cemento con inerti in pietra lucidata (tipo Gallese), in alcuni ambienti i pavimenti sono realizzati con moquette o verniciatura a resina, applicati presumibilmente sopra le vecchie pavimentazioni.

I soffitti sono a tratti controsoffittati e in alcuni casi sono in vista travi di legno o travetti in ferro.

Gli infissi esterni sono in legno di scadente fattura privi di vetrocamera, il portoncino di ingresso è in legno tamburato, le porte interne in bussole in legno verniciato, alcune con specchiatura in vetro.

L'impianto di riscaldamento è assente, a meno di due termoconvettori alimentati a gas posti dentro il bagno e la soprastante camera da letto. L'impianto idraulico consiste in un bagno completo di sanitari ed una cucina con lavabo e lavatrice. L'impianto elettrico è sotto traccia con prese ed interruttori, mentre sembra assente l'impianto di terra. La cucina non è dotata di esalatore per i fornelli e di ventilazione ma di sola cappa filtrante. Il tutto è visibile e riscontrabile dalla allegata Planimetria di rilievo dello stato attuale in scala 1:100 (Allegato H) e dalla documentazione fotografica (Allegato I).

Quesito n. 8 : *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati identificati 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;*

Risposta al Quesito n.8: La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, a meno della intervenuta modifica alla numerazione civica eseguita dal Comune di Carbognano che identifica attualmente l'immobile in Via della Mandra al numero civico 26. Il numero civico 40 riportato negli identificativi catastali e negli atti di pignoramento non è stato aggiornato alla nuova numerazione. Tale difformità rientra nel punto c) del quesito n.8 in quanto “i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.”

Quesito n.9 : *Verifiche 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 e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta al quesito n.9: L'unità immobiliare abitativa descritta nel titolo di provenienza, atto di acquisto Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo, rep. N. 480001/38147 trascritto in data 02/12/2008 al n. 20313/322083 (Allegato F), corrisponde alla planimetria catastale ad essa allegata ad oggi presente presso l' Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto. Il numero civico riportato nel titolo di provenienza "n.c. 26" corrisponde all'attuale numerazione civica del Comune di Carbognano, mentre in catasto lo stesso immobile è ubicato al n.c. 40.

Verificando la corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è emerso che l' immobile allo stato attuale coincide nel perimetro esterno con quello rappresentato nella planimetria catastale e non deborda invadendole aree aliene, condominiali o non pignorate. Al suo interno sono state rilevate alcune difformità costituite da:

- Nel lato di affaccio dell'appartamento su Via della Mandra è stata realizzata una finestra dove era la vecchia porta di ingresso ed è stata realizzata la nuova porta di accesso all'appartamento nel locale ex "ripostiglio", ora "ingresso";
- All'interno dell'appartamento, la scala di collegamento fra piano terra e piano primo, attualmente ha una diversa struttura e ubicazione rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale con conseguente modifica al locale "transito" del piano primo;
- Il collegamento fra il locale "saletta" e "camera da letto", costituito da vano porta aperto su muro maestro, presente nella planimetria catastale, è stato chiuso, mentre è stato aperto sullo stesso muro maestro un passaggio a collegamento dell'attuale "ingresso" e "soggiorno 1";

- Il locale corridoio esistente sulla planimetria catastale, è attualmente accorpato al locale cucina mediante demolizione di un tramezzo;
- Riguardo alla destinazione dei vani componenti l'alloggio, essi sono stati collocati con una diversa disposizione funzionale, come evidenziato nelle planimetria di rilievo dello stato attuale allegata (Allegato "H").

Quesito n.10 : *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa "infra" anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al Quesito n.10: Dall'analisi dei documenti catastali, confrontati con lo stato attuale dell'immobile, non risultano situazioni fra quelle ipotizzate dal quesito n.10

Quesito n.11: *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento,*

Risposta al Quesito n. 11: Dall'analisi dei documenti catastali, l'immobile pignorato deriva da un'unica consistenza originaria di 6,5 vani, risultante già dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987, senza che questo abbia subito fusioni o frazionamenti successivi.

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

Risposta al quesito n.12: Esistendo delle differenze tra lo stato attuale dell'immobile e lo stato rappresentato nella planimetria catastale in atti, come evidenziato in risposta al quesito n.9, è necessario procedere alla variazione catastale. Tale variazione catastale può essere eseguita senza necessità di titolo abilitativo solo al fine di correggere la toponomastica dell'immobile. La variazione catastale riguardante le modifiche apportate all'immobile riguardanti le parti strutturali, la distribuzione interna e le aperture esterne non può essere eseguita in assenza di titolo abilitativo, da conseguire preventivamente presso gli uffici comunali e presso la Sovrintendenza MIBAC per le opere esterne, in quanto l'immobile ricade nel centro storico.

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

Risposta al Quesito n. 13: L'utilizzazione dell'immobile è di tipo abitativo ed è compatibile con la "zona A- centro storico" di Piano Regolatore Comunale vigente, dove lo stesso è ubicato.

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

Risposta a Quesito n.14:

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano in data 11/01/2019 finalizzato alla ricerca di pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato, non risulta presentata alcuna pratica edilizia per l'immobile oggetto di pignoramento.

Trattandosi di un immobile di antica costruzione edificato ante 1940, la sua edificazione originaria non necessitava di titoli abitativi. Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, fra la planimetria catastale datata 1940 e lo stato attuale, meglio descritte in risposta al quesito n. 9, non hanno una datazione certa. Esse consistono essenzialmente in modifiche alla distribuzione interna, riguardanti

anche opere strutturali eseguite nell'immobile, come l'apertura di vani porta su murature portanti e la modifica della scala interna di collegamento, la modifica ed aggiunta di un apertura finestrata e di una porta esterna. Per le stesse è necessario, che professionisti abilitati procedano, prima di provvedere alla variazione catastale, alla presentazione al Comune di Carbognano di una pratica edilizia (S.c.i.a.), accompagnata da una certificazione statica ad una Istanza di Autorizzazione Paesaggistica in forma semplificata, per la regolarizzazione delle opere già eseguite.

In merito alle condizioni di agibilità dell'immobile, si rileva che in base alla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano in data 11/01/2019 non risultano agli atti certificati di agibilità rilasciati per l'immobile pignorato.

In accertamento della documentazione prodotta dai Sig.ri eseguiti XXXXXXXXXX riguardante due ordinanze di sgombero disposte dal Comune di Carbognano, ordinanze n. 11/2009 e n. 43/2016, gli uffici di Polizia Municipale del Comune di Carbognano hanno prodotto copia della seconda ordinanza (n. 43/2016), accompagnata da una Relazione di servizio del Geometra Comunale XXXXXX XXXXXXXX , datata 2 Febbraio 2018 (Allegato "L") , con la quale viene accertata dallo stesso tecnico comunale, per l'immobile oggetto del pignoramento, l'ottemperanza alla ordinanza n. 43/2016 e l'inesistenza di pericoli per la pubblica e privata incolumità.

Sarà comunque necessario prima della vendita dell'immobile esecutato, provvedere da parte di tecnico abilitato alla presentazione presso il Comune di Carbognano di una S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) ai sensi dell' Art. 24 D.P.R. 380/2001.

I costi delle suddette prestazioni professionali ammontano a circa € 4.000,00 per la S.c.i.a, € 600,00 per la variazione catastale, € 1.000,00 per la S.c.a, oltre a Cassa e Iva come di legge, oltre le spese per oblazione e bolli per ulteriori € 1.200,00 .

Quesito n.15 : *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, 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.

Risposta al Quesito n.15 : Dall'accesso effettuato presso gli all'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano in data 11/01/2019 per la ricerca di pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato, non risulta presentata alcuna pratica di condono inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16 : *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o suo civico e se via 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.*

Risposta al quesito n.16: Il bene pignorato, in base alla documentazione reperita, non è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito n.17: *Indichi l'importo annuo delle spese 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.*

Risposta al quesito n.17: Le spese di gestione del bene pignorato sono quelle relative ai consumi dei servizi erogati, consistenti nel pagamento delle utenze di acqua, luce, gas, oltre al pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani, imposta municipale sugli immobili (IMU) ed altri eventuali oneri, il tutto stimabile in circa € 1.500,00 annue. Non esistono spese di gestione ordinaria condominiali in quanto l'immobile fa parte di un fabbricato dove esiste un condominio di fatto, soggetto alle sole spese per interventi di manutenzione straordinaria.

In merito a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, la parte esecutata XXXXXXXXXX, in sede di sopralluogo, ha prodotto al Curatore copia di un ricorso in appello alla sentenza n.543 emessa da Tribunale di Viterbo, del 25-27 giugno 2012 a definizione del procedimento R.G. 1483/10 che si allega alla presente, riguardante una richiesta di risarcimento danni causati all'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare. Non sono stati accertati altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato.

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

Risposta a Quesito n.18: L'immobile pignorato consiste in unità immobiliare di tipo residenziale, consiste in un unico lotto non divisibile in più lotti.

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

Risposta a Quesito n.19: L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per l'intero e non è divisibile in più lotti.

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

Risposta a Quesito n.20: L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente in possesso dei soggetti debitori XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX, i quali lo occupano stabilmente e nel quale risultano residenti con il loro nucleo familiare.

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

Risposta al Quesito n.21: L'immobile risulta occupato dai soggetti debitori eseguiti XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX, fra loro coniugati e ivi residenti con il proprio nucleo familiare.

Quesito n.22 : *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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Risposta al Quesito n.22: L'immobile risulta occupato dai soggetti debitori eseguiti XXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXX, fra loro coniugati e ivi residenti con il proprio nucleo familiare.

Quesito n.23: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli od 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.*

Risposta al Quesito n.23: Il bene pignorato non risulta interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, servitù pubbliche, usi civici o oneri di natura condominiale. Il bene pignorato sito nel centro storico è sottoposto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/2004.

Quesito n.24 : *Determini il valore dell'immobile ; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

Risposta al Quesito n.24: Per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso

l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, di regolarizzazione e le dotazioni d'impianti, sulla base delle Superfici commerciali lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito) si attribuiscono i seguenti valori in riferimento alla quotazioni OMI:

Calcolo superficie utile calpestabile = Mq 100,00

Calcolo superficie commerciale *= Mq 136,00

**Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, se presenti.*

Calcolo del più probabile valore unitario nel libero mercato in condizioni ottimali = €/Mq 750,00

Totale valore stimato (salvo adeguamenti e riduzioni) = 136,00 x 750 €/Mq = € 102.000,00

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

- 1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%

Riduzione da eseguire di cui al punto 1) = € 10.200,00

- 2) Oneri di regolarizzazione edilizia/urbanistica, pari agli oneri individuati in risposta al quesito n. 14 della presente relazione :

Riduzione da eseguire di cui al punto 2) = € 7.500,00

- 3) Stato d'uso e manutenzione, riscontrato in fase di sopralluogo ,come evidenziato in risposta al quesito n. 7 delle presente relazione:

Costo di ristrutturazione stimato : €/mq 350,00

Riduzione da eseguire di cui al punto 3) = €/mq 350,00 x Mq 136,00 = € 47.600,00

Valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento = € 102.000,00- € 65.300,00=

€ 36.700,00

Quesito n.25: *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,*

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

Risposta al Quesito n.25: Il criterio con cui è stata effettuata la stima è quello sintetico-comparativo che consiste nello stabilire una relazione tra i valori e le caratteristiche di beni noti confrontabili con le unità immobiliari oggetto delle stima. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare e i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta. I parametri utilizzati sono stati calcolati prendendo in esame sia la banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I. e operando, su quanto raccolto, oggettive ed autonome valutazioni dettate dall'esperienza professionale. L'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sui beni oggetto di stima e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare a cui applicare il prezzo unitario è stata calcolata, in conformità alle norme UNI 10750:2005, dalla sommatoria dell'intera superficie lorda dei vani principali e quota parte degli accessori diretti al lordo dei muri perimetrali, fino ad un massimo di 50 cm di spessore, e della metà dei muri divisorii in comunione con altre unità.

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

Risposta al Quesito n.26: La tipologia di immobile, per le sue caratteristiche, può essere utilizzato esclusivamente a scopo abitativo, la prospettiva utile di collocamento del bene sul mercato che risulta più probabile, è quella dell'utilizzo come residenza di soggetti che intendono vivere stabilmente nel Comune di Carbognano, o per soggetti residenti in altre provincie che potrebbero utilizzarlo saltuariamente come seconda casa.

Quesito n. 27: *Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.*

Risposta al Quesito n.27: Non risultano in corso contratti di locazione che interessano l'immobile.

Allegati:

- Allegato "A" : Copia Certificato notarile del 16 settembre 2018 e Certificato notarile integrativo del 3 dicembre 2018 ;
- Allegato "B": Visura catastale attuale;
- Allegato "C": Visura catastale storica;
- Allegato "D": Planimetria catastale Scala 1:200;
- Allegato "E": Estratto di mappa catastale ;
- Allegato "F": Copia Atto notarile di provenienza dell'immobile pignorato;

- Allegato "G": Copia del certificato di residenza, della situazione individuale e dello stato di famiglia dei soggetti debitori eseguiti;

- Allegato "H": Planimetria di rilievo dello stato attuale;

- Allegato "I": Documentazione fotografica.

- Allegato "L": Copia ordinanza di sgombero n. 43/2016 e Relazione di servizio del Comune di Carbognano.

- Allegato "M": Quadro sinottico.

Il tecnico Esperto Estimatore ritiene, con la presente relazione, di aver svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

Viterbo, li 25/02/2019

Il tecnico Esperto Estimatore

Arch. Remo Cencioni

