

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 147 / 2023

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Roma

Creditore Intervenuto: Condominio di via Domenico Corvi n.10

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario: Avv. Sandra Ciamei

1° udienza: 20 giugno 2024

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 18/01/2024 in seguito alla rinuncia di due precedenti tecnici veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 147/2023 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo via dei vecchi n.29, con invito a comparire il 30/01/2024 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 pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

QUESITO 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 congruagli 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 all'immobile pignorato in data 22/02/2024. È stato possibile accedere all'interno di esso per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato si trova nel comune di Viterbo (VT) è composto da un'abitazione di tipo civile al piano secondo di un condominio in via Domenico Corvi n.10 e una cantina pertinenziale al piano sottostrada.

Allegato01 verbale di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

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.

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, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti appare 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. Le visure e le planimetrie in atti identificano l'immobile al civico 4 sebbene il numero civico presente in strada sia il numero 10. Si ritiene il bene correttamente individuato in quanto il civico 10 deriva sicuramente da un aggiornamento dei numeri civici effettuato dal comune.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Viterbo (VT), immobile sito in via Domenico Corvi n.4 Interno 8 Piano S1 - 2;

Foglio: 158 p.IIIa 176 sub 8

Categoria A/4

Classe 2

Consistenza: 6.5 vani

Superficie catastale: 140mq Totale escluse aree scoperte: 136mq

Rendita 386.05€

Intestato per l'intera quota a

Pignorato il diritto della piena proprietà.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

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 degli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. Sono stati acquisiti gli atti di provenienza e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.

Atto di provenienza:

Il compendio pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] per la piena proprietà per atto di compravendita del 30/05/2013 in notar Luigi Annibaldi di Viterbo [REDACTED] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il 05/06/2013 ai [REDACTED], da potere di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intera e piena proprietà.

Allegato06 atto di provenienza.

All'art.4 dell'atto di compravendita la parte venditrice dichiara di avere estinto il diritto di prelazione a favore dell'Ater (legge 560/93), giusta il versamento dell'importo di 4864.23euro. È stato effettuato l'accesso agli atti presso lo sportello dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo e si allega la fattura regolarmente pagata dell'estinzione del diritto di prelazione.

Allegato07 estinzione diritto di prelazione.

Alla sig.ra [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] il compendio era pervenuto:

- in parte (per la quota di 1/6 ciascuna della piena proprietà) per successione in morte del padre [REDACTED] e successivamente trascritta in data 05/02/2003 registro particolare [REDACTED]. Per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente all'immobile pignorato passa alla moglie la sig.ra [REDACTED] e alle figlie [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuna della piena proprietà;

Allegato08 trascrizione 2009.

- in parte (per la quota di 4/12 ciascuna della piena proprietà) per successione in morte della madre [REDACTED] e successivamente trascritta in data 23/10/2012 [REDACTED]. Per effetto di tale successione la quota pari a 4/6 di piena proprietà del de cuius relativamente all'immobile pignorato passa alle figlie [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 4/12 ciascuna della piena proprietà.

Allegato09 trascrizione 11244.

In virtù dell'atto a rogito notar Annibaldi del 30/05/2013 è stata trascritta in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 05/06/2013 [REDACTED] del registro particolare l'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile pignorato a favore di [REDACTED];

Allegato10 trascrizione 5717.

Nella citata trascrizione erroneamente non è stata considerata la moglie, di fatti la trascrizione è stata rettificata con il seguente atto:

In virtù dell'atto a rogito notar Annibaldi del 30/05/2013 è stata trascritta in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Viterbo il **29/10/2018** al n.10992 [REDACTED] l'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] relativamente all'immobile pignorato a favore di [REDACTED] a per la quota di 1/6 ciascuna della piena proprietà. **Tale trascrizione rettifica la precedente n.5717 del 05/06/2013;**
Allegato11 trascrizione 10992.

In virtù dell'atto a rogito notar Annibaldi del 30/05/2013 è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Viterbo il **05/06/2013** al n.5718 del registro particolare l'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] relativamente all'immobile pignorato a favore di [REDACTED] per la quota di 4/12 ciascuna della piena proprietà;
Allegato12 trascrizione 5718.

Atto ante ventennio:

Il compendio pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione di beni con [REDACTED] a per trasferimento in proprietà da parte dell'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Viterbo per atto del 01/02/1988 notar Giuseppe Benigni di Viterbo trascritto a Viterbo il [REDACTED].
Allegato13 atto ante ventennio.

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 158 Particella: 176 sub 8

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Variazione del 11/07/2014 Pratica n. VT0074469 in atti dal 11/07/2014 gaf codifica piano incoerente (n.30298.1/2014).
 - Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.
 - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Allegato03 visure.*

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: 10 Particella: 245 Sub 6

1. TRASCRIZIONE del 23/02/1988 - [REDACTED]
[REDACTED]
2. TRASCRIZIONE del 05/02/2003 - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2012 - [REDACTED]

4. TRASCRIZIONE del 05/06/2013 - [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. [REDACTED] del 29/10/2018

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2013 - [REDACTED]

6. TRASCRIZIONE del 05/06/2013 - [REDACTED]

7. ISCRIZIONE del 05/06/2013 - [REDACTED]

8. TRASCRIZIONE del 06/08/2015 - [REDACTED]

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 29/10/2018 - [REDACTED]

Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2013

10. TRASCRIZIONE del 25/07/2023 - [REDACTED]

Allegato05 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 e l'estratto di mappa catastale. Al fine della verifica della presenza di usi civici è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Vedere Quesito09, Quesito12.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 CDU.

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);

Sono stati estratti dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Viterbo (VT) il certificato di residenza

dell'esecutato e dall'Ufficio dello stato civile del Comune di Viterbo (VT) l'atto di matrimonio con le annotazioni marginali: l'esecutato si è sposato il 28/09/2013 in regime di separazione dei beni e con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati di parte conclusa in data 30/05/2023 è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio.

Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio l'esecutato non risulta essere titolare di una impresa.

Allegato 15 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;*

Il compendio pignorato è un'abitazione di tipo civile al piano secondo e cantina pertinenziale al piano seminterrato di un piccolo condominio privo di ascensore sito nel comune di Viterbo (VT) in via Domenico Corvi n.10 censito al N.C.EU del comune di Viterbo (VT) al foglio 158 part. 176 sub 8. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura e risulta realizzato presumibilmente in data anteriore al primo settembre 1967. L'accesso all'immobile pignorato avviene da via Domenico Corvi n.10 attraverso un portoncino all'interno di un cortile recintato dotato di cancello pedonale. Dalle indagini effettuate risulta che il cortile intorno al fabbricato non appartiene al condominio, sarà quindi necessario stipulare una servitù per raggiungere il portone. I prospetti esterni del fabbricato cui l'immobile appartiene si presentano in parte privi di intonaco e in cattivo stato conservativo. L'immobile presenta una superficie commerciale netta di circa 108mq e si articola in:

- un ingresso di circa 5mq collegato al corridoio che divide l'intero appartamento e dal quale si accede ai locali principali;
- una cucina di circa 11mq con accesso su un piccolo balcone. Nel tramezzo che divide la cucina dalla camera adiacente è stato realizzato un foro ad uso passa vivande;
- un piccolo ripostiglio di circa 3mq con accesso dalla cucina al cui interno sono presenti due scaldabagni probabilmente non utilizzabili;
- una camera di circa 13mq. Nel tramezzo che divide la camera dalla cucina adiacente è stato realizzato un foro ad uso passa vivande;
- una camera di circa 18mq con accesso su un piccolo balcone;
- un bagno di circa 5mq con vasca da bagno;
- un soggiorno di circa 22mq con accesso su un balcone condiviso con una camera e collegato ad essa con una porta a vetri;
- una camera di circa 14mq con accesso su un balcone condiviso con il soggiorno e collegata ad esso con una porta a vetri;

Tutti gli ambienti sono finestrati e l'altezza media è di circa 305cm. Le porte interne sono in legno, gli infissi in legno e vetro monocamera, in alcuni di essi è presente un doppio infisso in alluminio. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale, alla rete fognaria, alla rete di energia elettrica a quella del metano sebbene non sia più presente il contatore. In tutti gli ambienti sono presenti elementi radianti per il riscaldamento ma all'interno dell'immobile la caldaia è stata rimossa.

L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione con pareti e pavimenti sporchi e macchiati, parzialmente occupato dai beni del pignorato. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la dichiarazione di agibilità.

Completa il compendio una cantina di circa 16mq al piano seminterrato del fabbricato con accesso dalle scale condominiali. Si presenta in pessime condizioni di manutenzione con intonaco ammalorato e diffusa presenza di muffa.

Allegato 16 planimetria stato di fatto.

Allegato 17 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	5.3	1.00	5.3	8.7	1.00	8.7
Cucina	11.4	1.00	11.4	14.7	1.00	14.7
Ripostiglio	2.9	1.00	2.9	5.1	1.00	5.1
Corridoio	7.6	1.00	7.6	9.8	1.00	9.8
Soggiorno	22.0	1.00	22.0	26.0	1.00	26.0
Camera01	12.8	1.00	12.8	15.7	1.00	15.7
Camera02	18.4	1.00	18.4	23.5	1.00	23.5
Camera03	14.4	1.00	14.4	18.8	1.00	18.8
WC	5.2	1.00	5.2	7.2	1.00	7.2
Balconi	13.8	0.30	4.1	13.8	0.30	4.1
Cantinola	15.9	0.25	4.0	23.9	0.25	6.0
Superfici totali	130		108	167		140

Superficie commerciale lorda: 140mq.

Superficie commerciale netta: 108mq.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di rimuovere le seguenti difformità l'intervento più economico e veloce è il ripristino allo stato autorizzato. Vedere Quesito 09 e Quesito 12.

Infine, poiché per accedere al fabbricato è necessario attraversare il cortile recintato dotato di cancello pedonale non di proprietà del condominio, si ritiene utile stimare il costo di costituzione di una servitù di passaggio. 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 dell'immobile contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti.

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 di cui alla planimetria catastale. Dal punto di vista della distribuzione interna sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale: nella planimetria catastale non è rappresentata la porta di collegamento tra il soggiorno e la camera e il passavivande nella cucina. Al fine di provvedere alla regolarizzazione urbanistica l'intervento più economico e veloce risulta essere il ripristino delle porzioni dei tramezzi. Un presumibile costo dell'intervento è stimato nel Quesito12.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

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;

L'immobile 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;

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato: non risultano essere presenti pratiche

urbanistiche. Dagli atti notarile si desume che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967. Alla data attuale si presume quindi di dover considerare lo stato legittimo come quello desumibile dalle informazioni catastali applicando il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art.9-bis comma 1-bis.

Dal punto di vista della distribuzione interna sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale: nella planimetria catastale non è rappresentata la porta di collegamento tra il soggiorno e la camera e il passavivande nella cucina.

Al fine di provvedere alla regolarizzazione urbanistica l'intervento più economico risulta essere il ripristino delle porzioni dei tramezzi. Si può considerare un presumibile costo di ripristino pari a **800€**.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

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 Viterbo è il Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo. Il PRG identifica l'area del fabbricato cui l'immobile fa parte nella zona B "Completamento e ristrutturazione edilizia" - sottozona B3 "Saturazione e sostituzione edilizia". 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 e il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che l'area sopra identificata non risulta compresa nei terreni del demanio civico né tra i terreni privati gravati da diritti collettivi.

Allegato18 estratti strumenti urbanistici.

Allegato14 cdu.

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 Viterbo per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. Agli atti del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie, comunicazioni, concessioni, sanatorie/condoni e/o altra documentazione amministrativa, presentata nel corso degli anni dagli attuali e dai vecchi proprietari, che possa essere confrontata con lo stato di fatto dell'immobile. Dagli atti notarile si desume che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967.

Si presume quindi di dover considerare lo stato legittimo come quello desumibile dalle informazioni catastali applicando il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art.9-bis comma 1-bis.

Sussistono leggere difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. Al fine di provvedere alla regolarizzazione urbanistica l'intervento più economico risulta essere il ripristino dello stato desunto dalla planimetria catastale. Vedere Quesito 12.

Presso gli archivi del comune di Viterbo non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di agibilità né certificazioni degli impianti.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato16 planimetria stato di fatto.

Allegato17 documentazione fotografica.

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;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo non sono state rilevate istanze di condono per l'immobile oggetto della procedura.

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 il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dalla Certificazione Destinazione Urbanistica rilasciata dal comune di Viterbo.

Nell'atto di provenienza la parte venditrice dichiara di avere estinto il diritto di prelazione a favore dell'Ater (legge 560/93), giusta il versamento dell'importo di 4864.23euro. È stato effettuato l'accesso agli atti presso lo sportello dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo e si allega la fattura regolarmente pagata dell'estinzione del diritto di prelazione. *Allegato14 cdu.*

Allegato06 atto provenienza.

Allegato07 estinzione diritto di prelazione.

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 fa parte di una situazione condominiale costituita. L'amministratore di condominio ha rilasciato attestazione relativa al debito residuo per l'immobile in oggetto alla procedura esecutiva. Il debito per l'anno 2022 è pari a 2145.49€, per l'anno 2023 è pari a 2910.98€. Debito totale pari a **5056.47€**.

L'amministratore di condominio nella nota comunica anche che le spese fisse di gestione o di manutenzione annua è di circa 375.80€ salvo eventuali spese straordinarie.

Allegato19 dichiarazioni condominio.

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 e della consistenza del bene non si ritiene possibile vendere l'immobile pignorato in più lotti.

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 non risulta essere abitato ma risulta parzialmente occupato dai beni del pignorato.

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 verbale di accesso.

Allegato20 verifica 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;*

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato non risulta essere abitato ma risulta parzialmente occupato dai beni del pignorato. 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 Viterbo il canone di locazione per una abitazione in normale stato nei quartieri esterni alle mura ha un valore variabile tra i 5 e i 7 €/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento considerando l'attuale stato di manutenzione si considera idoneo il valore di 3€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta di circa 108mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 3 x 108mq = 324€ mensili approssimabile a 300€ mensili.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato20 verifica locazione.

QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile 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 sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Viterbo.

Allegato14 cdu.

Infine, poiché per accedere al fabbricato è necessario attraversare il cortile recintato dotato di cancello pedonale non di proprietà del condominio, si ritiene opportuno stimare un presumibile costo di costituzione della eventuale servitù di passaggio pari a **2000€**.

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 2023) per abitazioni civili normale stato conservativo	1050	1400
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (secondo semestre 2023) Abitazioni da ristrutturare Abitazioni in buono stato abitabili	700 1100	900 1500

Vendite Giudiziarie:

Attualmente non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Trilocale via Domenico Corvi ristrutturato con 110%	77	158000	2051
Appartamento via Luigi Rossi Danielli - abitabile	120	95000	792

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 Agenzia delle Entrate per le abitazioni in normale stato di conservazione pari a 1050€/mq, decurtato però del 30% pari a 735€/mq viste le particolari condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile e il fabbricato cui appartiene. Perciò alla data di stesura della presente relazione si stabilisce un valore di mercato pari a: 735€/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: 140mq

Valore di mercato pari a: 735€/mq lordo.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è: $140 \times 735 = € 102900.00$

Si detraggono le spese di cui al quesito 12 pari a € 800.00 (ripristino tramezzi)

Si detraggono le spese di cui al quesito 21 pari a € 5056.47€. (debito condominio)

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:

102900.00€ - (800.00€ - 5056.47€ - 2000.00) = € 95043.53

Arrotondato a € 95000.00

(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore lotto quota piena proprietà: € 95000.00 (Euronovantacinquemila/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 uno scadente stato di manutenzione e necessita di un intervento di ristrutturazione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli sebbene non sia presente l'ascensore condominiale. L'immobile presenta un grado di commerciabilità al medio lungo termine.

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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato non risulta essere occupato da terzi. 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 positiva.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato20 verifica 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. Avv. Domenico Fazzi per il creditore procedente;
 - Dott. Avv. Micci Riccardo per il creditore intervenuto;
 - Dott.ssa Avv. Sandra Ciamei custode giudiziario;
 - Dott.ssa Avv. Federica Brugoni per il debitore esecutato;
- Allegato 21 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 147 2023 privacy.

QUESITO 33.

Allegghi 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.

Allegato00 planimetria stato di fatto.

Allegato00 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 147 2023 privacy.

In allegato Quadro sinottico 147 2023.

QUESITO 35.

Allegare 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 verbale di accesso.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato05 ispezione ipotecaria e certificazione notarile.

Allegato06 atto provenienza.

Allegato07 estinzione diritto di prelazione.

Allegato08 trascrizione 2009.

Allegato09 trascrizione 11244.

Allegato10 trascrizione 5717.

Allegato11 trascrizione 10992.

Allegato12 trascrizione 5718.

Allegato13 atto anteventennio.

Allegato14 CDU.

Allegato15 certificati anagrafici.

Allegato16 planimetria stato di fatto.
Allegato17 doc fotografica.
Allegato18 estratti strumenti urbanistici.
Allegato19 dichiarazioni condominio.
Allegato20 verifica locazione.
Allegato21 notifiche alle parti.
Perizia ctu 147 2023 privacy.
Quadro sinottico 147 2023.
Quadro sinottico 147 2023 privacy.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine e n. 24 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Ill.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 03 giugno 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giuliano Pirolli".