

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 200/22

DEBITORE: OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE: POP NPLS 2018 SRL

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO GIULIA MARIA DELFINO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 200/22 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 28/06/2023 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura 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 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato 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 pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza 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 e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;**
- 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

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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 pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,

35) **allegghi** 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 in triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Notaio Giulia Maria Delfino per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 11/09/2023 alle ore 10:30 per l'inizio delle operazioni peritali;

d) che il giorno 11/09/2023 alle ore 10:30 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso l'immobile pignorato situato a Soriano, Via Papa Giovanni XXIII n. 62, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 12:00, si sono concluse le operazioni peritali;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Soriano, Foglio 43, Particella 228, Subalterno 16, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 164 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 150 mq, Rendita 486,76 Euro – Via Papa Giovanni XXIII n. 62, Piano T-1;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1973 redatto il 24/11/2022 su istanza della POP NPLS 2018 S.R.L., società unipersonale, e per essa quale mandataria la Cerved Credit Management S.p.A., e trascritto al Reg. Gen n. 19919 e Reg. Part. n. 15968 di formalità in data 05/12/2022 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 1973, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (05/12/2002) è costituito dall'Atto di Compravendita del 12/12/1985 rogato dal notaio Furio Giardino, Rep. n. 27387 e Racc. n. 2920, trascritto a Viterbo il 19/12/1985



al n. 12674/10561 di formalità (All. 3) contro il Sig. OMISSIS quale socio accomandatario della Società in accomandata semplice denominata OMISSIS, a favore della Sig.ra OMISSIS (quota di proprietà pari a 1/1);

- **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita di provenienza dei beni del 17/11/2004, rogato dal notaio Lauretta Casadei, Rep. n. 21355, Racc. n. 8436, trascritto a Viterbo il 22/11/2004 al n. 13907/19337 di formalità (All.3) contro la Sig.ra OMISSIS a favore dell'esecutata OMISSIS (quota di proprietà 1/1).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale (All. 2):

- a) Variazione Toponomastica del 26/07/2021, protocollo n. VT0037407 in atti dal 26/07/2021 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14146.1/2021);
- b) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- c) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- d) Variazione del 30/07/1991, in atti dal 06/08/1991 CLS (n. 8627.9/1991), Partita n. 1002392;
- e) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 50062.

QUESITO N.º 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) **Iscrizione** del 22/11/2004 Registro Generale 19340 - Registro Particolare 3190

Pubblico ufficiale Casadei Laurretta - Rep. 21356 del 17/11/2004 - **Ipoteca volontaria**
derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** -

b) **Trascrizione** del 05/12/2022 Registro Generale 19919 - Registro Particolare 15968

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 1973 del
24/11/2022 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Soriano ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Soriano e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

QUESITO N.° 7

La proprietà dell'esecutata oggetto del procedimento è costituita da una porzione di villino residenziale a schiera indipendente dislocato su due piani fuoriterza e dal relativo giardino di pertinenza di proprietà esclusiva di circa 90 mq (All. 6 foto 1-2-3-4-5).

La proprietà si trova a sud ovest del centro storico di Soriano nel Cimino ed è raggiungibile percorrendo Via Papa Giovanni XXIII, una strada carrabile di notevole pendenza che si diparte verso ovest poco dopo Porta Romana verso una zona di nuova espansione urbanistica, denominata La Bastia, caratterizzata da un tessuto edilizio a bassa densità costituito principalmente da unità immobiliari indipendenti (All. 6 foto 1). L'accesso al bene avviene dal

civico n. 62 di Via Papa Giovanni XXIII, che si trova nell'ultimo tratto della strada in cui sorgono i fabbricati, che dopo alcuni metri dal punto in cui si trova il compendio pignorato termina inoltrandosi nei Monti Cimini (All. 6 foto 3).

Un unico cancello metallico pedonale immette nel giardino di pertinenza del fabbricato (All. 6 foto 5-6-7-8) dal quale di accede all'unità immobiliare tramite due porte finestre, una a quattro ante che immette direttamente nella cucina e l'altra a due ante che immette nel soggiorno/pranzo, entrambe disposte sotto un portico realizzato con struttura in metallo e copertura in coppi con sottostante strato cementizio e tavolato ligneo, che occupa l'intera lunghezza del prospetto del fabbricato di proprietà esposto a sud ovest (All. 6 foto 9-10-11-12).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura di blocchi di tufo e solai orizzontali e inclinati in laterocemento. I due prospetti che non sono in continuità con le unità immobiliari adiacenti e si affacciano verso l'esterno sono caratterizzati da forme semplici e lineari e sono completamente privi di elementi decorativi di pregio architettonico. Le condizioni di conservazione dell'involucro dell'edificio e della copertura sono buone, i canali di gronda e i tubi pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono presenti ed integri.

L'unità immobiliare è dislocata su due piani fuori terra: al piano terreno si trovano gli ambienti della zona giorno, costituiti dalla cucina (All. 6 foto 13-14), con retrostante dispensa/lavanderia (All. 6 foto 15), dal soggiorno/pranzo (All. 6 foto 16-17-18) e da un piccolo disimpegno (All. 6 foto 19) dal quale è possibile accedere a un bagno (All. 6 foto 20) e a una terrazza esposta a nord-est, che si trova sul fronte opposto all'ingresso (All. 6 foto 21-22). Nell'ambiente del soggiorno/pranzo è presente un camino in muratura (All. 6 foto 16) situato accanto al vano porta ad arco del disimpegno e la scala di collegamento (All. 6 foto 23) che consente di raggiungere il piano superiore dove da un disimpegno, posto in posizione centrale (All. 6 foto 24), si snodano tutti gli ambienti della zona notte, costituiti da due camere (All. 6 foto 25-26-28-29), di cui una dotata di balcone esterno (All. 6 foto 27), un bagno (All. 6 foto 30-31) e una terza camera adibita a ripostiglio (All. 6 foto 32-33-34) ricavata sopra la cucina del vano terra e caratterizzata da una copertura inclinata con altezza media pari a circa 413 cm. Allo sbarco della scala è inoltre presente una botola in legno, che conduce ad un ambiente sottotetto utilizzato come ripostiglio e deposito, che si trova allo stato grezzo (All. 6 foto 35-36).

Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati, fatta eccezione per il sottotetto e la dispensa/lavanderia, dove tuttavia la presenza di un vano porta privo di infisso consente il passaggio della luce dall'antistante cucina.

I soffitti e le pareti sono tinteggiati di bianco, le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro camera dotati di persiane esterne per la schermatura solare. I pavimenti sono uniformemente realizzati con elementi dello stesso tipo in gres 32x32 cm posati dritti, tranne nei due bagni, dove al piano terra sono presenti elementi ceramici costituiti da piastrelle di gres 10x10 cm e al piano primo elementi ceramici 20x20 cm entrambi posati a 45 gradi, e nelle aree pavimentate esterne dove sono stati posati elementi in gres 10x20 cm a correre fatta eccezione per la parte di portico antistante la cucina, dove sono presenti elementi di formato maggiore con dimensioni 40x40 cm. Nell'ambiente del soggiorno/pranzo è presente una interruzione nella continuità della pavimentazione, formata da una fascia larga circa 12 cm a forma di L differente dal resto del pavimento, che ricalca la posizione dei tramezzi demoliti di un vano preesistente, che è ancora rappresentato nella planimetria catastale (All. 2), e del quale rimane soltanto un piccolo tratto in prossimità del vano porta del disimpegno (All. 6 foto 17).

I bagni sono muniti di tutti i sanitari (lavabo, water, bidet al piano terra e lavabo, vasca, water, bidet al piano primo) e rivestimenti alle pareti (10x10 cm fino a una altezza di circa 126 cm. al piano terra e 20x20 cm fino a una altezza di 160 cm al piano primo) e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo, citofonico) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano (la cucina è infatti munita di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi) e l'impianto di riscaldamento con sistema di distribuzione costituito da elementi radianti terminali in ghisa (soltanto in cucina in acciaio) e generatore di calore alimentato a gas metano (All. 6 foto 37).

La superficie calpestabile dell'abitazione è di circa 123.46 mq, l'altezza libera interna ha un valore pari a circa 285 cm, tranne nella camera del piano primo adibita a ripostiglio dove la copertura è inclinata e l'altezza media è pari a circa 413 cm, mentre l'altezza del portico va da un massimo di 300 cm a un minimo di 250 cm (265 cm nella parte più corta posta davanti alla cucina in cui il portico rientra).

Le condizioni di conservazione dell'abitazione sono molto buone, sebbene in alcune stanze siano presenti delle macchie di umidità da condensa e muffe dovute molto probabilmente ai ponti termici, come ad esempio in alcuni punti dei bagni (All. 6 foto 31) e in maniera più diffusa nella camera del piano primo adibita a ripostiglio dove le muffe si concentrano lungo la parete esposta a nord e in copertura evidenziando l'orditura dei travetti del solaio (All. 6 foto 34).

L'area di pertinenza del fabbricato si sviluppa interamente sul fronte del prospetto principale ed è costituita da un giardino di circa 90 mq, che per la sua forma regolare, il terreno pianeggiante praticamente in quota con la zona giorno dell'abitazione, l'area porticata antistante e lo stato di manutenzione, che si presenta molto curato, costituisce uno spazio molto vivibile ed appetibile. L'area esterna è dotata di recinzione di delimitazione costituita da muri con soprastante ringhiera metallica a ridosso della quale è presente una siepe e delle alberature.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano al piano terra il tamponamento della veranda coperta per la realizzazione dell'attuale cucina e del vano retrostante adibito a dispensa/lavanderia con conseguente posa in opera delle finestre nella nuova muratura e modifica prospettica, la demolizione dei tramezzi dell'ambiente cottura accessibile dal soggiorno/pranzo tranne il tratto di muratura posto verso il disimpegno fino alla porta di accesso all'ambiente, la realizzazione del portico esterno e la trasformazione del cancello carrabile che immette dal giardino nella proprietà esclusiva in cancello pedonale e al piano primo la chiusura della veranda coperta per la realizzazione di una nuova stanza

attualmente adibita a ripostiglio, con conseguente realizzazione delle finestre nella nuova parete. Sussistono lievi difformità nel posizionamento di alcune porte e finestre come ad esempio la porta di accesso alla terrazza del piano terra, la finestra del bagno del piano primo e quella della camera adiacente. Nella planimetria catastale risulta inoltre completamente assente il piano sottotetto accessibile dalla botola posta sul soffitto del pianerottolo posto allo sbarco del vano scale al piano primo e di conseguenza la rappresentazione in pianta di detta botola.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11).

QUESITO N.° 10

Gli identificativi dei beni pignorati individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

QUESITO N.° 11

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento non proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Soriano approvato in data 21/01/2010, nella Tavola 6, *Azzonamento Centro Urbano*, Scala 1:2000, sincronizzazione grafica aggiornata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21/01/2022, della Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Soriano (All. 7) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 25/09/2009 e Deliberazione della Giunta Regionale n. 23 del 21/01/2010 e ricade all'interno della ZONA B – *Completamento edilizio*, Sottozona B3-bis – *Completamento di edilizia semintensiva*.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 15 – Z.T.O. B, Sottozona B3 bis, punti da 21 a 28, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla Relazione (All. 7). Vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Soriano. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 8) dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare pignorata:

- Concessione Edilizia n. 2273 del 17/02/1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Soriano nel Cimino, su istanza del Sig. OMISSIS avente ad oggetto il *progetto per la costruzione di n. 26 alloggi da realizzarsi in Località Bastia* a firma dell'Arch. OMISSIS;
- Concessione Edilizia n. 1781 del 01/03/1985 in Variante all'autorizzazione n. 2273/83, rilasciata dal Sindaco del Comune di Soriano nel Cimino, su istanza della Società OMISSIS, avente ad oggetto la *variante in corso d'opera di un edificio a cellule unifamiliari aggregate in Località Bastia*;

- Concessione Edilizia n. 10206 del 22/11/1985 in Variante all'autorizzazione n. 1781/85, rilasciata dal Sindaco del Comune di Soriano nel Cimino, su istanza della Società OMISSIS, avente ad oggetto la *variante in corso d'opera (riferimento alla conc. edilizia n. 2273 del 16/02/1983) di un edificio a cellule unifamiliari aggregate in Località Bastia*, a firma del Geom. OMISSIS.

Il fabbricato risulta provvisto di certificato di abitabilità n. 10224 del 23/11/1985 (All. 8) rilasciato alla Società OMISSIS, rilasciato in data 22/11/1985, relativo al progetto approvato di cui al Permesso di costruire n. 10206.

Ai fini della corretta esposizione e per non indurre in errori o fraintendimenti si precisa che durante l'accesso ai documenti presenti nell'archivio comunale, è emerso che le indicazioni relative alle pratiche edilizie autorizzative inerenti l'edificazione e la modifica sul fabbricato oggetto del presente elaborato peritale contenute nell'Atto di Compravendita di provenienza del bene, Rep. n. 21355, Racc. n. 8436, rogato dal notaio Lauretta Casadei in data 17/11/2004 (All. 3), sono risultate erronee: la Concessione edilizia Prot. n. 6311 del 04/02/1975 citata, ha infatti per oggetto le attuali particelle 246-247-248-249-250, che pur trovandosi anch'esse in Località Bastia, identificano terreni autonomi distinti dalla particella di terreno 228 su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova il bene oggetto del pignoramento. Stessa cosa dicasi per il certificato di abitabilità n. 392 del 17/01/1978, che al pari della Concessione Edilizia citata si riferisce ai fabbricati edificati sulle particelle di terreno con identificativi 246-247-248-249-250. Infine si segnala anche un refuso relativo alla Concessione edilizia in variante rilasciata in data 22/11/1985 citata nel medesimo atto, che non risulta essere stata protocollata con il n. 18, bensì con il n. 20206. Corrette appaiono invece le informazioni riportate nell'Atto di Compravendita del 12/12/1985 rogato dal notaio Furio Giardino, Rep. n. 27387 e Racc. n. 2920, dove ad esempio l'errata indicazione del protocollo della Concessione Edilizia in variante è stato rettificato con la nota n. 18.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: *aumento di superficie e cubatura* dovuto alla chiusura del posto auto al piano terra adiacente all'abitazione della terrazza coperta soprastante posta al piano primo (ambienti definiti entrambi nella planimetria catastale come "veranda coperta"), conseguente *cambio di destinazione d'uso* del posto auto in cucina e dispensa/lavanderia e della terrazza coperta in una camera attualmente adibita a ripostiglio, *diversa distribuzione degli spazi interni*, per la demolizione dei tramezzi della cottura con relativo vano porta accessibile dalla zona soggiorno/pranzo, ad eccezione del piccolo tratto di muro posto verso l'arco del disimpegno fino al vano porta della ex cucina, per la realizzazione della nuova porta di accesso al soggiorno/pranzo lungo la parete posta tra questo ambiente e l'ex posto auto con modifica della porta di accesso preesistente posta sul prospetto principale del fabbricato esposto a sud ovest in porta finestra con relativo ampliamento del foro finestra e per la demolizione del tratto di muro posto al piano primo nel disimpegno adiacente al vano scale, *modifiche prospettiche* dovute alla già citata chiusura del posto auto e della soprastante terrazza adiacenti all'abitazione, alla modifica della posizione della porta finestra che dà accesso alla terrazza posta sul prospetto nord est, alla modifica della dimensione della porta finestra del soggiorno/pranzo, alla modifica della dimensione e della posizione sia della finestra del bagno che della finestra della camera da letto adiacente al bagno poste al piano primo.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione prospettica soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che riguardano l'aumento di superficie e cubatura non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in 3.500,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezziario regionale aggiornato o, qualora non possibile,

quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 6.000,00 €.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Soriano non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto l'immobile pignorato.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Soriano per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Soriano in Località La Bastia, Via Papa Giovanni XXIII n. 62, piano terra e primo piano, censito al N.C.E.U. al Fg. 43 P.la 228 Sub. 16 e relativa area di pertinenza di circa 90 mq;

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 25/05/2021, è emerso che gli immobili pignorati sono occupati dalla debitrice e dalla sua famiglia.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 10).

QUESITO N.° 21

L'immobile colpito dal pignoramento è occupato dalla debitrice per esigenze primarie proprie. e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche.

QUESITO N.° 22

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia 1200,00 € per metro quadrato.

La superficie commerciale per l'immobile è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà dell'esecutata,

comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup .comm.</i>
Abitazione	144,51	100%	144,51
Terrazza PT	13,23	25%	3,31
Portico PT	32,81	35%	11,48
Balcone coperto P1	4,04	35%	1,41
Sottotetto	7,71	25%	1,93
Giardino	57,19	10%	5,72
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>168,36 ~ 168</i>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

168 mq x 1200,00€/mq = 201.600,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 9.500, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

201.600,00 € - 9.500,00 € = **192.100,00 €** (valore al netto dei costi di sanatoria)

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Soriano, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet

astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Soriano (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti registrati per i quali l'esecutata risulti locatrice (All. 10).

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza

del 24 gennaio 2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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 N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

All. 2: Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

All. 3: Copia Atti notarili:

- Atto di Compravendita del 17/11/2004, Rep. n. 21355, Racc. n. 8436;
- Atto di Compravendita del 12/12/1985, Rep. n. 27387, Racc. n. 2920;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Soriano;

All. 9: Certificazioni usi civici;

All. 10: Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 11: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;

All. 12: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 22 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 18/09/2023

Il C.T.U.
Arch. ~~Simona~~ Manzotti

