

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO  
Esecuzioni immobiliari



Causa civile n.r.g. 240/2018

Promossa da : [REDACTED]



Contro : [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'udienza del 20/10/2022



Viterbo 06/06/2022

**Il CTU**

**Arch. Renzo Mancini**



**Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Renzo Mancini**



Studio tecnico Mancini Renzo, Via Rio Maggiore,2 01033 Civita Castellana VT - cell.3358136732  
MANCINI RENZO// IBAN: IT 98 B 083277303000000000049 ag. 108 BCC DI CIVITA CASTELLANA VT Via Papa Giovanni XXIII , 44

**Premesso che:**

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 240/2018 promossa da [REDACTED]
- che il giudice dell'esecuzione, in data 24.01.2019, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Renzo Mancini, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 con studio in Civita Castellana, Via delle Colonnelle n. 3, affidandogli i seguenti quesiti:

- 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 di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;
- 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, , 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.);
- 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 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;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i

manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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 della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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 o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telepativamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;

29) 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;

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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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);

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;

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. misura ipotecaria aggiornata (trascrizioni – iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

## OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 21.02.2019, insieme al Custode Giudiziario [REDACTED], mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Marta, via del Vescovato p. T e via del Vescovato n 11 p. 1-2. E' stato necessario però, un successivo accesso agli immobili perché in quella circostanza non abbiamo trovato nessuno all'interno degli immobili pignorati.

Tale ulteriore accesso è avvenuto i data 06.03.2019, quando il signor [REDACTED], proprietario degli immobili ha permesso l'accesso per effettuare il rilievo degli immobili e la redazione di un verbale da parte del custode giudiziario (**all. n. 01**).

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio tecnico del comune di Marta. E' stato effettuato l'accesso presso la Regione Lazio – Uff. Usi Civici in Via Del Serafico 107 per verificare l'esistenza o meno di vincoli per usi civici.

Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto ottenere tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice. Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:



**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;**

Verificata la regolarità delle visure catastali (**all. n. 02**), rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**all. n. 03**):

1. TRASCRIZIONE del 23.02.2000 – Registro Particolare 1805 Registro Generale 2338  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67013 del 14.02.2000  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA (**all. n. 06**)
2. TRASCRIZIONE del 23.02.2000 – Registro Particolare 1806 Registro Generale 2339  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67013 del 14.02.2000  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE (**all. n. 06**)
3. TRASCRIZIONE del 19.05.2000 – Registro Particolare 5139 Registro Generale 6640  
Per successione in morte di Rocchi Aulo, nato il 24.09.1937 e deceduto il 16.03.1997  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67494 del 17.05.2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (**all. n. 06**)
4. ISCRIZIONE del 19.05.2000 – Registro Particolare 1066 Registro Generale 6641/1066 per lire 160.000.000 a favore del Banco Di Brescia SanPaolo Cab S.P.A. con sede in Brescia (BS) contro il Sig. [REDACTED] nato a Marta(VT) [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67494 del 17.05.2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (**all. n. 06**)
5. TRASCRIZIONE del 16.07.2001 – Registro Particolare 7185 Registro Generale 9457  
Denuncia di successione per morte di [REDACTED] e deceduto il 16.03.1997  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1036 del 01.12.1997  
ATTO CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (**all. n. 06**)
6. ISCRIZIONE del 22.03.2002 – Registro Particolare 539 Registro Generale 4183/539 per euro 46.000 derivante da garanzia di mutuo per € 23.000 a favore del Banco Di Brescia SanPaolo Cab S.P.A. con sede in Brescia (BS) contro il Sig. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14214 del 20.03.2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (**all. n. 06**)
7. ISCRIZIONE del 08.03.2007 – Registro Particolare 697 Registro Generale 4241  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20754 del 07.03.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Comunicazione n. 613 del 11.09.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01.08.2007  
Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis

D.lgs 385/1993)

8. ISCRIZIONE del 14.07.2007 – Registro Particolare 2601 Registro Generale 13153

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21216/13498 del 11.07.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 969 del 20.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.04.2010

Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)

9. ISCRIZIONE del 08.04.2010 – Registro Particolare 872 Registro Generale 5808/872 per € 500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 250.000 a favore della Banca Cattolica S.P.A. contro il Sig. [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24874/16420 del 07.04.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (all. n. 06)

10. TRASCRIZIONE del 15.10.2018 – Registro Particolare 10447 Registro Generale 14018/10447 a favore del Credito Valtellinese S.P.A. con sede in Sondrio (SO) contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1216 del 02.08.2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (all. n. 06)

**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;**

Beni Pignorati:

1) app.to di vani 7, ubicato in Marta (VT), via del Vescovato n. 11, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 2, particella n. 409 sub n. 4 cat. A/2 classe 3 Sup. catastale totale mq 222. escluse aree scoperte mq 212 Rendita € 542,28

2) Magazzino ubicato in Marta (VT), via del Vescovato, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 2, particella n. 409 sub n. 3 cat. C/2 classe 2 Consistenza mq 40 sup. catastale mq.51, Rendita € 30,99

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, dove ha provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica (all. n. 02)
- Planimetria catastale (all. n 09 e n. 09 bis)
- Estratto di mappa Foglio catastale urbano n. 2 del comune di Marta, dove è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento (all. n 02 bis)
- Accesso agli atti per la visione della busta dove è conservata tutta la documentazione catastale presentata riguardante l'immobile oggetto di pignoramento

I dati identificativi dell'immobile pignorato riportati nella attuale visura catastale acquisita (all. n. 02) confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento.

**3) consulto 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;**

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con la richiesta delle relative note di trascrizione (all. n. 03 e All. n. 06), da cui si è desunto:

1. TRASCRIZIONE del 23.02.2000 – Registro Particolare 1805 Registro Generale 2338  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67013 del 14.02.2000 ATTO TRA VIVI –  
DONAZIONE ACCETTATA (all. n. 04)
2. TRASCRIZIONE del 23.02.2000 – Registro Particolare 1806 Registro Generale 2339  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67013 del 14.02.2000  
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE (all. n. 04)
3. TRASCRIZIONE del 19.05.2000 – Registro Particolare 5139 Registro Generale 6640  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67494 del 17.05.2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. ISCRIZIONE del 19.05.2000 – Registro Particolare 1066 Registro Generale 6641  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67494 del 17.05.2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 16.07.2001 – Registro Particolare 7185 Registro Generale 9457  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1036 del 01.12.1997  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (all. n. 05)
6. ISCRIZIONE del 22.03.2002 – Registro Particolare 539 Registro Generale 4183  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14214 del 20.03.2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
7. ISCRIZIONE del 08.03.2007 – Registro Particolare 697 Registro Generale 4241  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20754 del 07.03.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  1. Comunicazione n. 613 del 11.09.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01.08.2007  
Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)
8. ISCRIZIONE del 14.07.2007 – Registro Particolare 2601 Registro Generale 13153  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21216/13498 del 11.07.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  1. Comunicazione n. 969 del 20.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.04.2010  
Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)
9. ISCRIZIONE del 08.04.2010 – Registro Particolare 872 Registro Generale 5808  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24874/16420 del 07.04.2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
10. TRASCRIZIONE del 15.10.2018 – Registro Particolare 10447 Registro Generale 14018  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1216 del 02.08.2018  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO si allega copia della successione in morte di Rocchi Auro nato a Marta il 24/09/1937 e deceduto il 16/03/1997  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/1036 del 01.12.1997  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (all. n. 05)

**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);**

Dai documenti in atti e in quelli acquisiti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. n. 03 e All. n. 06):

- ISCRIZIONE del 19.05.2000 – Registro Particolare 1066 Registro Generale 6641/1066 per lire 160.000,000 a favore del Banco Di Brescia San Paolo Cab S.P.A. con sede in Brescia (BS) contro il Sig. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67494 del 17.05.2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 22.03.2002 – Registro Particolare 539 Registro Generale 4183/539 per euro 46.000 derivante da garanzia di mutuo per € 23.000 a favore del Banco Di Brescia San Paolo Cab S.P.A. con sede in Brescia (BS) contro il Sig. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14214 del 20.03.2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 08.03.2007 – Registro Particolare 697 Registro Generale 4241  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20754 del 07.03.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Comunicazione n. 613 del 11.09.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01.08.2007  
Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 14.07.2007 – Registro Particolare 2601 Registro Generale 13153  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21216/13498 del 11.07.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1. Comunicazione n. 969 del 20.05.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08.04.2010  
Cancellazione totale eseguita in data 21.05.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 08.04.2010 – Registro Particolare 872 Registro Generale 5808/872 per € 500.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo per € 250.000 a favore della Banca Cattolica S.P.A. contro il Sig. [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24874/16420 del 07.04.2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 15.10.2018 – Registro Particolare 10447 Registro Generale 14018/10447 a favore del Credito Valtellinese S.P.A. con sede in Sondrio (SO) contro il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1216 del 02.08.2018 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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;**

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 2 del Comune di Marta dove è ubicata la particella n. 409 relativa all'immobile oggetto di pignoramento. (all. n 02 bis)

**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);**

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di Marta (VT) risulta che il sig. [REDACTED] (all. n. 07) in data 18 luglio 1992 si è unito in matrimonio con la sig.ra [REDACTED].

Nell'estratto risulta: annotazioni nessuna

Si allega inoltre CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA – RESIDENZA del Sig. [REDACTED] dove si attesta che risiede in via del Vescovato n. 9 con la moglie [REDACTED] (all. n. 8)

**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.);**

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è composto da:  
un piano terra destinato ad appartamento e magazzini , da un primo piano destinato ad appartamento e da un piano secondo destinato a soffitta.

Gli immobili oggetto di pignoramento , sono ubicati , rispettivamente:

- appartamento piano Primo , sito nel Comune di Marta in Via Del Vescovato n. 9 (nella visura catastale è riportato il civ. 11), distinto in Catasto al Foglio n. 2 Part 409/sub4
- magazzino al Piano terra, sito nel Comune di Marta in via Del Vescovato (nella visura catastale è riportato il civ. 11) distinto in Catasto al Foglio n. 2 Part 409/sub3.

La struttura portante è in muratura di tufo , esternamente è parzialmente intonacata e parzialmente da intonacare. La copertura sovrastante gli appartamenti è a tetto a doppia falda ricoperta con manto di tegole del tipo Marsigliesi e in parte a terrazzo praticabile con accesso dalla soffitta al piano secondo. La copertura sovrastante il magazzino pignorato al piano terra , adiacente alla parte del fabbricato sopradescritta è in pannelli ondulati di eternit.

**Primo immobile pignorato (app.to al primo piano distinto in catasto al f. n. 2 part. N. 409 sub 4)**

Si accede al primo immobile pignorato da una strada facente parte della corte comune, tramite un portoncino in metallo e una rampa di scale rivestite in marmo, senza balaustra.

Esso si trova nel centro urbano del Comune di Marta , in Via del Vescovato n. 9. È composto da :

- un ingresso-disimpegno di sup. utile calpestabile pari a mq 12,50
- un ambiente adibito a cucina - pranzo di sup. utile calpestabile pari a mq 34,52 da cui si può accedere ad un balcone esclusivo di mq 5,80
- due camere di sup. utile calpestabile complessiva pari a mq 33,46 da cui si può accedere in ognuna ad un balcone esclusivo di mq 5,80 + mq 4,20
- due camere di sup. utile calpestabile complessiva pari a mq 21,40
- due bagni di sup. utile calpestabile complessiva pari a mq 10,97

L'altezza utile dell'appartamento è pari a m.l. 3,00 per una superficie calpestabile pari a mq 112,85 e un totale di mq 15,80 di balconi

L'immobile poi si compone di:

- una soffitta al piano secondo avente una superficie (escluso lo spazio con h inferiore a m.l. 1,50) pari a mq 48,00, con un'altezza al colmo delle falde pari a m.l 2,30

Dalla soffitta si accede ad una terrazza esclusiva avente una sup. utile calpestabile pari a mq 36,00  
Il pavimento della soffitta è in battuto di cemento e le pareti interne e il soffitto sono intonacate  
La terrazza è pavimentata con piastrelle in gres smaltato.

La superficie commerciale di tutta l'unità immobiliare (appartamento e soffitta) considerando le superfici delle pertinenze ragguagliate è pari a mq 157,42

Caratteristiche interne dell'appartamento abitabile:

- ingresso – disimpegno: è pavimentato con piastrelle in gres smaltato, le pareti e il soffitto sono intonacate e verniciate con tinta lavabile.
- soggiorno - cucina: tale ambiente è pavimentato con piastrelle in gres smaltato, è dotato di una porta finestra con infissi in legno e persiane in alluminio elettroverniciato, le pareti e il soffitto sono intonacate e verniciate con tinta lavabile.
- due camere hanno il pavimento in piastrelle di gres smaltato, sono dotate ognuna di porta finestra con infissi in legno e persiane in alluminio elettroverniciato le pareti e il soffitto sono intonacate e verniciate con tinta lavabile.
- due camere hanno il pavimento in piastrelle di gres smaltato, sono dotate di finestra con infissi in legno e persiane in alluminio elettroverniciato le pareti e il soffitto sono intonacate e verniciate con tinta lavabile.
- due bagni hanno il pavimento in piastrelle di gres smaltato, sono dotate di finestra con infissi in legno e persiane in alluminio elettroverniciato, le pareti fino ad un'altezza di circa m.l. 2,00 sono rivestite con piastrelle in gres smaltato.

L'altezza media dell'app.to è pari a ml 3,00.

La porta di ingresso e le porte interne dell'appartamento sono in legno.

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchi di pietra tufacea e solai in latero-cemento  
Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico autonomo con caldaia a produzione di acqua calda.

L'app.to confina ad est con strada privata, a nord con via del Vescovato, ad ovest e sud con altra proprietà.

L'app.to, come ci ha riferito il proprietario non fa parte di un condominio.

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono i seguenti:

Catasto Fabbricati comune di Marta: Foglio n. 2, particella n. 409 sub 4, Categoria A/2 classe 3 consistenza 7 vani Sup. Catastale mq 222, escluse aree scoperte mq 212, Rendita € 542,28 (all. n. 02)

Caratteristiche esterne

Esternamente l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in muratura di tufo, parzialmente intonacata e parzialmente da intonacare. La copertura sovrastante gli appartamenti è a tetto a doppia falda ricoperta con manto di tegole del tipo Marsigliesi e in parte a terrazzo praticabile con accesso dalla soffitta.

**Secondo immobile pignorato (magazzino al piano terra distinto in catasto al foglio n. 2 part. N. 409 sub 3)**

Si accede al secondo immobile pignorato da una strada privata, tramite due porte carrabili in lamiera metallica. Esso si trova nel centro urbano del Comune di Marta, in Via del Vescovato, aderente alla parete in tufo priva di intonaco del fabbricato principale dove è ubicato l'appartamento pignorato sopradescritto.

È composto da: - due ambienti di sup. utile calpestabile complessiva pari a mq 42,37

Caratteristiche interne del magazzino:

la pavimentazione è in battuto di cemento. La struttura portante verticale è in muratura di tufo. Le pareti sono senza intonaci, né esterni né interni. La struttura della copertura è in travetti di legno incrociati sulla quale sono appoggiati bandoni di eternit ondulato ad unica falda con leggera pendenza verso l'esterno del fabbricato principale. L'altezza interna max è di ml 3.30 e quella minima di ml 2,05.

Il tutto in cattivo stato di conservazione e manutenzione. Dal locale più grande , avente una superficie utile calpestabile pari a mq 23,40 si accede attraverso una porta alla piccola corte dove sono stati realizzati dei piccoli manufatti in materiale eterogeneo senza titolo abilitativo.

Il locale più piccolo, ha una superficie utile calpestabile di mq. 18,97.

**Piccoli manufatti realizzati sulla corte senza titoli abilitativi:**

trattasi di una piccola tettoia in lamiera sostenuta da travetti in legno, avente una superficie pari a mq 5,55 ; una gabbia per animali da cortile, composta da una copertura in lamiera sostenuta da travetti in legno e rete metallica sui quattro lati avente le seguenti dimensioni ml 3,75 x 2,25. Tutto molto provvisorio e staticamente labile. Attualmente utilizzati dal proprietario come deposito di attrezzature termoelettriche.

**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 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;**

Nell'atto di pignoramento depositato al tribunale Civile di Viterbo il 02.08.2018 e trascritto a Viterbo l' 15.10.2018, si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, il seguente bene immobile di proprietà della sig. [REDACTED] :

1) app.to di vani 7, ubicato in Marta (VT), via del Vescovato n. 11, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 2, particella n. 409 sub n. 4 cat. A/2 classe 3 Sup. catastale totale mq 222. escluse aree scoperte mq 212 Rendita € 542,28

2) Magazzino ubicato in Marta (VT), via del Vescovato, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 2, particella n. 409 sub n. 3 cat. C/2 classe 2 Consistenza mq 40 sup. catastale mq.51, Rendita € 30,99.

Perciò, la descrizione attuale del bene è conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento.,

**9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;**

Per quanto riguarda l'appartamento e la soffitta , distinto in Catasto al Foglio 2, Part. 409/sub4, non sono state rilevate difformità rispetto ai titoli abilitativi ottenuti (vedi Quesito n.14)

Per quanto riguarda il magazzino distinto in Catasto al F.° 2 Part. 409/sub3, non è stata effettuata la variazione catastale che evidenzia la chiusura in muratura di tufo di una porta che metteva in comunicazione i due locali, come previsto dal ( Permesso di Costruire in Sanatoria n. 190 del 27/10/2007). (all. n. 14)

Nell'area di pertinenza del Magazzino , sono stati realizzati piccoli manufatti senza titoli abilitativi , trattasi di una piccola tettoia in lamiera sostenuta da travetti in legno, avente una superficie di pari a mq 5,55 ;

una gabbia per animali da cortile. Composta da una copertura in lamiera sostenuta da travetti in legno e rete metallica sui quattro lati avente le seguenti dimensioni ml 3,75 x 2,25.

Tutto molto provvisorio e staticamente labile.

**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;**

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

**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;**

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

**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 ;**

Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico –edilizio (piccoli manufatti realizzati senza titolo abilitativo nell'area di pertinenza del magazzino) , non si è proceduto all'aggiornamento catastale prima di ottenere le necessarie autorizzazioni in sanatoria delle opere interne (chiusura vano porta che metteva in comunicazione i due locali) e per la demolizione.

**13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel P.R.G. in zona B sottozona B1 –

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

Il fabbricato è stato realizzato in tre fasi:

**la prima fase** con Licenza Edilizia n. 31/1967 dell'11/07/1967 (**all. n. 10**) relativamente alla realizzazione del piano terra le cui unità immobiliare non sono oggetto di pignoramento (magazzino e appartamento censite rispettivamente alla partt. 409/sub1-409/sub2) ;

**la seconda fase** riguarda la costruzione abusiva del magazzino censito con la part. 409/sub3 in assenza di licenza o Concessione Edilizia, opera che è stata sanata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 190 del 27/10/2007. Tale costruzione è stata realizzata nel 1976 . L'intera oblazione è stata interamente pagata. (**all. n. 10 bis**)

**la terza fase** è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 510 (pratica Edilizia n. 28/1977) e riguarda la sopraelevazione che ha generato l'appartamento oggetto di pignoramento distinto in catasto alla part. 409/sub4 (**all. n. 11**) .

Esiste anche un Permesso di Costruire per la fusione di unità immobiliari , riguardante l'appartamento distinto in Catasto alla part. 409/sub4 , oggetto di pignoramento che ha i seguenti estremi:

Permesso di Costruire n.24 dell'08/08/2007. (**all. n. 11 bis**)

Il Comune di Marta ha rilasciato un certificato di Agibilità (**all. n. 12**) per l'appartamento oggetto di pignoramento a seguito del Permesso di Costruire n. 24 del 08/08/2007. Nel certificato di agibilità, la descrizione dell'identificativo catastale è stato riportato erroneamente ("Foglio 2 P.la 409 sub 2" invece di Foglio 2 Part. 409 sub 4. ). E stata richiesta istanza di rettifica al Comune di Marta con Pec del 17/04/2019 (**all. n. 13**) .

Nell'area di pertinenza del Magazzino, sono stati realizzati piccoli manufatti realizzati senza titoli abilitativi, trattasi di una piccola tettoia in lamiera sostenuta da travetti in legno, avente una superficie di pari a mq 5,55 ;  
una gabbia per animali da cortile, composta da una copertura in lamiera sostenuta da travetti in legno e rete metallica sui quattro lati avente le seguenti dimensioni ml 3,75 x 2,25.  
Tutto molto provvisorio e staticamente labile. Tali opere se rientranti nel pignoramento vanno demoliti.

Eventuali SPESE PRATICHE TECNICHE per demolizione manufatti abusivi non sanabili e regolarizzazione planimetria catastale del magazzino (chiusura di un vano porta):  
Presentazione di una CILA in sanatoria /tardiva): € 2.500 + 51,64 per diritti di segreteria Tot € 2.551,64  
Spese tecniche: € 800,00  
Spese per presentazione variazione catastale: € 50,00  
Spese tecniche: € 500,00  
TOTALE SPESE TECNICHE: € 3.901,64 (diconsi euro tremilanovecentouno/64)

Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit del magazzino € 20/mq (dato fornito da "preventivone.it").  
Mq 56 x 20 = € 1.120,00  
Costo per la demolizione e lo smaltimento a discarica autorizzata dei manufatti abusivi a forfait = € 500,00  
TOTALE SPESE: € 3.901,64 + 1.120,00 + 500,00 = € 5.521,64

**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.**

E' stata presentata dal Sig. [REDACTED] per l'immobile distinto in Catasto al Foglio 409 sub3 (magazzino) domanda di sanatoria avente prot. N. 1995 del 30/04/1986 ai sensi della Legge 47/85. A seguito della presentazione della sanatoria è stato rilasciato al Sig. [REDACTED], Permesso di Costruire in sanatoria n. 190 del 27/10/2007. (all. n. 10 bis)  
L'abuso sanato consisteva nella costruzione del magazzino censito con la part. 409/sub3 in assenza di licenza o Concessione Edilizia, tale costruzione è stata realizzata nel 1976. L'intera oblazione è stata interamente pagata.

**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;**

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico

**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;**

L'immobile che ha un entrata indipendente, come riferito dalla proprietà non fa parte di un condominio.

**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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

L'immobile per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile, in quanto i locali adibiti a magazzino aventi accesso carrabile sono pertinenze essenziali dell'immobile principale (appartamento), e secondo il mio parere non è conveniente venderli separatamente.

**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;**

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

**20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;**

Durante il sopralluogo eseguito in data 06.03.2019, insieme al Custode Giudiziario Dott. [REDACTED], si è constatato che l'immobile risulta essere occupato dal Sig. [REDACTED].

Dalla consultazione del Certificato di Residenza e di Stato di famiglia, risulta che l'immobile è occupato dalla famiglia composta da [REDACTED] . . (all. n. 8)

Dalla consultazione dello sportello per la registrazioni presso L'Agenzia delle entrate di Viterbo, non risultano registrati atti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento.

**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;**

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

**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)**

Dalla consultazione del Certificato di Residenza e di Stato di famiglia, risulta che l'immobile è occupato dalla famiglia composta da [REDACTED] . . (all. n. 8)

**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;**

L'area sulla quale sorge l'immobile pignorato è sottoposto a vincolo IDROGEOLOGICO, (RDL n. 3267 del 30.12.1923 e RD n. 1126726) e paesaggistico. A questo proposito si vedano le norme del PTPR della Regione Lazio, che riguardano il comune di Marta e nello specifico gli immobili oggetto di pignoramento. (all. n. 15, 15 bis e 15 ter).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Tale circostanza è stata verificata presso l'archivio della Regione Lazio- uff. usi civici in via Del Serafico, 107 Roma .

**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 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 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**

A seguito della crisi finanziaria internazionale, che ha portato ad una recessione delle economie mondiali, si sono molto ridotti i livelli di attività economica e in particolari quelli legati all'edilizia. Perciò in questi ultimi anni lo scenario macroeconomico ha prodotto una forte crisi anche sul mercato immobiliare. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

**Primo immobile pignorato (app.to al primo piano distinto in catasto al f. n. 2 part. N. 409 sub 4) SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Appartamento: mq 133,67  $\pm$  25% di mq 15,80 (balconi) = 133,67 + 3,95 = **mq 137,62**

Soffitta relativa alla superficie avente altezza H min. pari a ml 1,50: 20% di mq 50,00 (sup. comm. soffitta) + mq 9,75 (sup. terrazzo ragguagliata) = 10,00 + 9,80 = **mq 19,80**

TOTALE SUP. COMMERCIALE: 137,62 + 19,80 = **mq 157,42**

Mq 157,42 x €/mq 1.100,00 = **€ 173.162,00**



**Secondo immobile pignorato (magazzino al piano terra distinto in catasto al foglio n. 2 part. N. 409 sub 3)**

SUPERFICIE COMMERCIALE:

Magazzino: mq 47,55 + 4,75 (sup. area pertinenza ragguagliata) = mq 47,55 + 4,75 = mq 52,30

TOTALE SUP. COMMERCIALE: mq 52,30

Mq 52,30 x 300,00 = **€ 15.690,00**



**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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza dei fabbricati, l'ubicazione (centro urbano di Marta), lo stato di manutenzione degli immobili e le loro condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2018
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2018
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nel centro urbano del comune di Marta. Il portale da cui ho tratto questi ultimi dati è "Idealista.it"



Si è proceduto poi a quantificare gli interventi da eseguirsi sia da un punto di vista urbanistico con la pratica per sanare le difformità rispetto alla planimetria catastale attuale del magazzino e sia con il relativo aggiornamento della stessa, nonché gli oneri per le demolizioni delle opere abusive. Costo presunto per la regolarizzazione edilizia comprensivo delle spese tecniche e aggiornamento catastale: € 3.901,64 (dicorsi euro tremilanovecentouno/64)

Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit del magazzino € 20/mq (dato fornito da "preventivone.it").

Mq 56 x 20 = € 1.120,00

Costo per la demolizione e lo smaltimento a discarica autorizzata dei manufatti abusivi a forfait = € 500,00

TOTALE SPESE: € 3.901,64 + 1.120,00 + 500,00 = € 5.521,64



Determinazione del Valore di Mercato:

APPARTAMENTO



- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 2° semestre 2018

(zona periferica/espansione residenziale)

Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo € 1.000,00/mq

Valore massimo € 1.400,00/mq

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo  
aggiornata al primo semestre del 2018 (senza distinzione di zone)

Stato di conservazione: è stata fatta una media tra i valori delle abitazioni in buono stato e da ristrutturare

Valore minimo € 900,00

Valore massimo € 1.200,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Marta – immobile residenziale centro urbano – sito “Idealista.it”

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 1.000,00 a € 1.150,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 1.100,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 1.100,00 =  
Mq 157,42 x €/mq 1.100,00 = **€ 173.162,00**

Determinazione del Valore di Mercato:

MAGAZZINO

Dalla consultazione dei valori immobiliari con la procedura sopra descritta, il valore medio di mercato per questo immobile è stato rilevato pari a € 600,00/mq.

Tuttavia considerando il cattivo stato di conservazione e manutenzione e la necessità di realizzare una nuova copertura, in quanto l'attuale in eternit va demolita e smaltita, il valore medio di mercato da prendere in considerazione per la valutazione dell'immobile pignorato sarà abbattuto del 50%, pertanto il valore da considerare sarà pari a € 300/mq

Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 300,00 = Mq 52,30 x 300,00 = **€ 15.690,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

**€ 173.162,00 + 15.690,00 = € 188.852,00 - € 5.521,64 (spese) = € 183.330,36**

(arrotondato ad **€ 183.300,00**)

**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.**

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

**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;**

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare per cui il caso non ricorre.

\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente di relazione tecnica di stima che si compone di n. 19 pagine e n. 27 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

\*\*\*\*\*

Allegati:

- 1) Copia verbale sopralluogo del 06.03.2019
- 2) Visura Catastale storica
- 2bis) estratto di mappa del F. n. 2 dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento
- 3) Ispezione ipotecaria
- 4) Atto di provenienza stipulato in data 14.02.2000
- 5) Atto di provenienza oltre il ventennio Denuncia di successione 1997
- 6) Note di trascrizione
- 7) Estratto matrimonio del sig. Rocchi Tonino
- 8) certif. Residenza e stato famiglia Rocchi Tonino
- 9) Planimetria catastale attuale dell'immobile (appartamento)
- 9bis) Planimetria catastale attuale dell'immobile (magazzino)
- 10) licenza edilizia n. 31/1967
- 10bis) permesso di costr. In sanatoria 190/2007
- 11) conc. Edilizia n. 28/1977
- 11bis) permesso costr. N. 24/2007 fusione
- 12) certificato di agibilità
- 13) richiesta rettifica cert. Agibilità
- 14) Planimetria attuale dell'immobile difforme (magazzino)
- 15) PTPR Regione Lazio
- 15bis) PTPR Regione Lazio art. 35
- 15ter) PTPR Regione Lazio art. 34
- 16) quadro sinottico in triplice copia
- 17) documentazione fotografica
- 18) relazione integrativa per udienza del 20/10/2022
- 19) quadro sinottico 1
- 20) quadro sinottico 2
- 21) quadro sinottico 3
- 22) quadro sinottico 4
- 23) doc fotografica integrativa
- 24) verbale di terzo accesso
- 25) usi Civici
- 26) relazione privacy
- 27) Richiesta compensi e spese documentate

Viterbo 06/06/2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Renzo Mancini)