

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 267/2018

promossa da

contro

----- E -----

G.E. Dr. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 24 OTTOBRE 2019**

PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare
RG 267/2018 promossa dalla -----,
rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Caravello, contro
----- E -----.

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente arch. Felice D'Onofrio, con studio in Montefiascone (VT), in via Giuseppe Contadini n. 67, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 03 aprile 2019 lo scrivente arch. Felice D'Onofrio ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto 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 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.), 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 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 del 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 d'itale 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 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 c/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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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 c/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 telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza del 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 integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la 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) **alleggi** 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 c/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) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA
CONSULENZA TECNICA**

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione, si recava con il Custode Giudiziario Avv. Maria Luisa Capoccioni, presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 07 maggio 2019 **(All.1 Verbale di accesso)**.

Nella suddetta occasione, in presenza della sig.ra ----- è stato possibile prendere visione dell'immobile e procedere ai rilievi metrici e fotografici e ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dello stabile raccogliendo tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

(verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta essere completa e comprende le visure catastali, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (certificato notarile redatto dal Notaio Sergio Cappelli) effettuate nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **22 ottobre 2018**.

(All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria).

Quesito n. 2

(effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU la visura catastale aggiornata **(All.2 Visura storica per immobile)**.

Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castel Sant'Elia (VT) in via dei Saetta, snc, risultano distinti al catasto fabbricati del Comune di Castel Sant'Elia (VT) come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
7	280	8	Via dei Saetta, snc	T	C/6	3	48 mq	71,89
7	280	14	Via dei Saetta, snc	2	A/2	2	7 vani	578,43
7	280	15	Via dei Saetta, snc	3	C/2	1	92 mq	137,79
7	280	17	Via dei Saetta, snc	S1-T	C/2	3	190 mq	392,51

CATASTO FABBRICATI					
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Partita
7	280	6	Via dei Saetta, snc	T	Bene comune non censibile

7	280	11	Via dei Saetta, snc	1	Bene comune non censibile
7	280	16	Via dei Saetta, snc	T	Bene comune non censibile

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Sub	Qualità	ha	are	ca	Partita
7	280		ENTE URBANO		10	00	Area di enti urbani e promiscui

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 3

(consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti, nel certificato notarile all'interno nel fascicolo di causa, fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare. L'atto ante ventennio, acquisito e riportato in allegato è una compravendita per atto a rogito Notaio Mario De Facendis di Viterbo del 23 settembre 1967, repertorio 66817. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale:

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 7 – particella 280 – sub 8)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- (esecutato) nato a ----- (--) il -----
 , C.F. -----, per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime
 di separazione dei beni;

- ----- (**esecutata**) nata a ----- (--) il -----,
C.F. -----, per i diritti pari ad 1/1 di uso;

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22 ottobre 2018)

- ACCETTAZIONE TACITA di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 15.05.2019 al Registro Particolare n. 5122 Registro Generale n. 6642.
- VARIAZIONE di toponomastica del 05.11.2018 prot. n. VT0069499 in atti dal 05.11.2018. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.14532.1/2018).
- ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 12.03.2014, repertorio n. 31328/17648, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 31.03.2014 ai nn. 4307/3541 di formalità in virtù del quale la ----- ottiene dal ----- il diritto di uso dell'immobile oggetto della procedura distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 8.
- ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 02.08.2010, repertorio n. 26723/14267, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 04.08.2010 ai nn. 13851/9226 di formalità in virtù del quale il ----- ottiene la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 8.
- VARIAZIONE nel classamento del 10.03.2009 prot. n. VT0031986 in atti dal 10.03.2009. Viene modificata la classe dell'unità immobiliare e la relativa rendita che passa da euro 49,58 a euro 71,89 (n. 3346.1/2009).

- VARIAZIONE per ultimazione di fabbricato urbano del 13.06.2008 prot. N. VT0093898 in atti dal 13.06.2008 – Ultimazione di fabbricato urbano (n. 6901.1/2008).
- VARIAZIONE per divisione e ristrutturazione del 09.06.2008 prot. N. VT0090109 in atti dal 09.06.2008. L'attuale unità deriva dalla soppressione per divisione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 (n. 6721.1/2008).
- VARIAZIONE per fusione e ristrutturazione del 30.05.2008 prot. N. VT0086824 in atti dal 30.05.2008. L'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili distinti al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 2, 3 e 4 (n. 6408.1/2008).
- SUCCESSIONE per testamento a rogito notaio Tedeschi Federico Porceddu del 19.11.2001 repertorio 11716 raccolta 4872 presentata per l'Ufficio del Registro di Viterbo il 02 maggio 2002 al n. 31 volume 1172, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 18.05.2004 ai nn. 8077/5733 di formalità in virtù della quale i signori ----- e ----- ricevono l'immobile a seguito della morte della signora ----- nata a ----- (--) il ----- e deceduta il ----- . Il figlio ----- ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il 13 dicembre 2001 al n. 2937.
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA per atto a rogito notaio Mario De Facendis del 23.09.1967, repertorio n. 66817, trascritto a Viterbo il 06.10.1967 al registro particolare n. 6016 in virtù del quale il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di

pignoramento, allora identificato nel NCT al Foglio 7 Particella
114/b passa dalla ditta ----- alla ditta -----.

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 7 – particella 280 – sub 14)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- (**esecutato**) nato a ----- (--) il -----,
C.F. -----, per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime
di separazione dei beni;
- ----- (**esecutata**) nata a ----- (--) il -----,
C.F. -----, per i diritti pari ad 1/1 di abitazione;

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22 ottobre 2018)

- ACCETTAZIONE TACITA di eredità trascritta all'Agenzia delle
Entrate di Viterbo il 15.05.2019 al Registro Particolare n. 5122
Registro Generale n. 6642.
- VARIAZIONE di toponomastica del 05.11.2018 prot. n.
VT0069504 in atti dal 05.11.2018. Variazione di toponomastica
derivante da aggiornamento ANSC (n.14537.1/2018).
- ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI a rogito Notaio Tedeschi
Porceddu Federico del 12.03.2014, repertorio n. 31328/17648,
trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 31.03.2014 ai nn.
4307/3541 di formalità in virtù del quale la ----- ottiene
dal ----- il diritto di abitazione dell'immobile oggetto
della procedura distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280
Subalterno 14.
- ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico
del 02.08.2010, repertorio n. 26723/14267, trascritto all'Agenzia

delle Entrate di Viterbo il 04.08.2010 ai nn. 13851/9226 di formalità in virtù del quale il ----- ottiene la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 14.

- VARIAZIONE nel classamento del 10.03.2009 prot. n. VT0031986 in atti dal 10.03.2009. Viene modificata la classe dell'unità immobiliare e la relativa rendita che passa da euro 488,05 a euro 578,43 (n. 3346.1/2009).
- VARIAZIONE per ultimazione di fabbricato urbano del 13.06.2008 prot. N. VT0093898 in atti dal 13.06.2008 – Ultimazione di fabbricato urbano (n. 6901.1/2008).
- VARIAZIONE per divisione e ristrutturazione del 09.06.2008 prot. N. VT0090109 in atti dal 09.06.2008. L'attuale unità deriva dalla soppressione per divisione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 (n. 6721.1/2008).
- VARIAZIONE per fusione e ristrutturazione del 30.05.2008 prot. N. VT0086824 in atti dal 30.05.2008. L'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili distinti al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 2, 3 e 4 (n. 6408.1/2008).
- SUCCESSIONE per testamento a rogito notaio Tedeschi Federico Porceddu del 19.11.2001 repertorio 11716 raccolta 4872 presentata per l'Ufficio del Registro di Viterbo il 02 maggio 2002 al n. 31 volume 1172, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 18.05.2004 ai nn. 8077/5733 di formalità in virtù della quale i signori ----- e ----- ricevono l'immobile a seguito della morte della signora ----- nata a -----

----- (--) il ----- e deceduta il ----- . Il figlio
----- ha rinunciato all'eredità con atto registrato a
Viterbo il 13 dicembre 2001 al n. 2937.

- **ATTO ANTE VENTENNIO:** COMPRAVENDITA per atto a rogito notaio Mario De Facendis del 23.09.1967, repertorio n. 66817, trascritto a Viterbo il 06.10.1967 al registro particolare n. 6016 in virtù del quale il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, allora identificato nel NCT al Foglio 7 Particella 114/b passa dalla ditta ----- alla ditta -----.

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 7 – particella 280 – sub 15)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- (**esecutato**) nato a ----- (--) il -----, C.F. -----, per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;
- ----- (**esecutata**) nata a ----- (--) il -----, C.F. -----, per i diritti pari ad 1/1 di uso;

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22 ottobre 2018)

- ACCETTAZIONE TACITA di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 15.05.2019 al Registro Particolare n. 5122 Registro Generale n. 6642.
- VARIAZIONE di toponomastica del 05.11.2018 prot. n. VT0069505 in atti dal 05.11.2018. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.14538.1/2018).
- ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 12.03.2014, repertorio n. 31328/17648,

trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 31.03.2014 ai nn. 4307/3541 di formalità in virtù del quale la -----
ottiene dal ----- il diritto di uso dell'immobile oggetto della procedura distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 15.

- ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 02.08.2010, repertorio n. 26723/14267, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 04.08.2010 ai nn. 13851/9226 di formalità in virtù del quale il ----- ottiene la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 15.
- VARIAZIONE nel classamento del 10.03.2009 prot. n. VT0031979 in atti dal 10.03.2009 – Variazione di classamento (n. 3339.1/2009).
- VARIAZIONE per ultimazione di fabbricato urbano del 13.06.2008 prot. N. VT0093898 in atti dal 13.06.2008 – Ultimazione di fabbricato urbano (n. 6901.1/2008).
- VARIAZIONE per divisione e ristrutturazione del 09.06.2008 prot. N. VT0090109 in atti dal 09.06.2008. L'attuale unità deriva dalla soppressione per divisione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 (n. 6721.1/2008).
- VARIAZIONE per fusione e ristrutturazione del 30.05.2008 prot. N. VT0086824 in atti dal 30.05.2008. L'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili distinti al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 2, 3 e 4 (n. 6408.1/2008).

- **SUCCESSIONE** per testamento a rogito notaio Tedeschi Federico Porceddu del 19.11.2001 repertorio 11716 raccolta 4872 presentata per l'Ufficio del Registro di Viterbo il 02 maggio 2002 al n. 31 volume 1172, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 18.05.2004 ai nn. 8077/5733 di formalità in virtù della quale i signori ----- e ----- ricevono l'immobile a seguito della morte della signora ----- nata a ----- ---- (--) il ----- e deceduta il -----, Il figlio ----- ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il 13 dicembre 2001 al n. 2937.
- **ATTO ANTE VENTENNIO: COMPRAVENDITA** per atto a rogito notaio Mario De Facendis del 23.09.1967, repertorio n. 66817, trascritto a Viterbo il 06.10.1967 al registro particolare n. 6016 in virtù del quale il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, allora identificato nel NCT al Foglio 7 Particella 114/b passa dalla ditta ----- alla ditta -----.

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 7 – particella 280 – sub 17)

PROPRIETA' ATTUALE

- ----- (**esecutato**) nato a ----- (--) il -----, C.F. -----, per i diritti di proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni;

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22 ottobre 2018)

- **ACCETTAZIONE TACITA** di eredità trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 15.05.2019 al Registro Particolare n. 5122 Registro Generale n. 6642.

- VARIAZIONE di toponomastica del 05.11.2018 prot. n. VT0069513 in atti dal 05.11.2018. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.14546.1/2018).
- VARIAZIONE nel classamento del 25.07.2011 prot. n. VT0127063 in atti dal 25.07.2011. Viene modificata la classe e la consistenza dell'unità immobiliare e la relativa rendita che passa da euro 130,30 a euro 392,51 (n. 12289.1/2011).
- VARIAZIONE per Divisione del 07.12.2010 prot. n. VT0199245 in atti dal 07.12.2010. L'attuale unità deriva dalla soppressione per divisione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 7 (n. 18639.1/2010).
- ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 02.08.2010, repertorio n. 26723/14267, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 04.08.2010 ai nn. 13851/9226 di formalità in virtù del quale il ----- ottiene la piena proprietà del cespite distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 7.
- VARIAZIONE nel classamento del 10.03.2009 prot. n. VT0031986 in atti dal 10.03.2009. Viene modificata la classe dell'unità immobiliare e la relativa rendita che passa da euro 130,30 a euro 179,73 (n. 3346.1/2009).
- VARIAZIONE per ultimazione di fabbricato urbano del 13.06.2008 prot. N. VT0093898 in atti dal 13.06.2008 – Ultimazione di fabbricato urbano (n. 6901.1/2008).
- VARIAZIONE per divisione e ristrutturazione del 09.06.2008 prot. N. VT0090109 in atti dal 09.06.2008. L'unità distinta al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 7 deriva dalla soppressione per

divisione dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 (n. 6721.1/2008).

- **VARIAZIONE** per fusione e ristrutturazione del 30.05.2008 prot. N. VT0086824 in atti dal 30.05.2008. L'immobile distinto al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 5 deriva dalla fusione degli immobili distinti al NCEU al Foglio 7 Particella 280 Subalterno 2, 3 e 4 (n. 6408.1/2008).
- **SUCCESSIONE** per testamento a rogito notaio Tedeschi Federico Porceddu del 19.11.2001 repertorio 11716 raccolta 4872 presentata per l'Ufficio del Registro di Viterbo il 02 maggio 2002 al n. 31 volume 1172, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 18.05.2004 ai nn. 8077/5733 di formalità in virtù della quale i signori ----- e ----- ricevono l'immobile a seguito della morte della signora ----- nata a ----- (--) il ----- e deceduta il ----- . Il figlio ----- ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il 13 dicembre 2001 al n. 2937.
- **ATTO ANTE VENTENNIO: COMPRAVENDITA** per atto a rogito notaio Mario De Facendis del 23.09.1967, repertorio n. 66817, trascritto a Viterbo il 06.10.1967 al registro particolare n. 6016 in virtù del quale il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, allora identificato nel NCT al Foglio 7 Particella 114/b passa dalla ditta ----- alla ditta -----.

(All.2 Visura storica - All.3 Atti di provenienza – All.4 Certificato notarile-ispezione ipotecaria)

Quesito n. 4

(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)

Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dall'immobile oggetto della consulenza:

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 14343, registro particolare n. 10684 presentata il 22 ottobre 2018, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 08 ottobre 2018 repertorio n. 1602;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 17 – Natura: C/2 – Magazzini e locali di deposito;

Unità negoziale n.2

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 14 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile;

Unità negoziale n.3

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 15 – Natura: C/2 – Magazzini e locali di deposito;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 8 – Natura: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Unità negoziale n.4

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 11 – Natura: E – Ente comune;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 6 – Natura: E – Ente comune;

Immobile 3: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 16 – Natura: E – Ente comune;

a favore di: _____ con sede in _____ C.F. _____, per la quota di 1/1:

- *relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà pari a 1/1,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà pari a 1/1 e per il diritto di abitazione,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà pari a 1/1 e per il diritto di uso,*

contro: _____, nato a _____ il _____, C.F. _____:

- *relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà pari a 1/1,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà pari a 1/1,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà pari a 1/1,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà pari a 1/1,*

contro: _____, nata a _____ il _____, C.F. _____:

- *relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di abitazione,*
- *relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di uso,*



- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 11273, registro particolare n. 1878 presentata il 13 giugno 2006, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogato con atto del Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 08 giugno 2006;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 2 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 10;

a favore di: ----- con sede in -
-----, P.IVA -----, per il diritto di proprietà pari di 1/1;

contro: -----, nato a ----- il -----,
C.F. -----, per il diritto di proprietà pari di 1/2;

contro: -----, nata a ----- il -----,
C.F. -----, per il diritto di proprietà pari di 1/2;

- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 13560, registro particolare n. 2171 presentata il 15 luglio 2005, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogato con atto del Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 13 luglio 2005;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280 Sub 2 – Natura: A/2 – Abitazione di tipo civile – vani: 10;

a favore di: ----- con sede in ----
-----, P.IVA -----, per il diritto di proprietà pari di 1/1;

contro: -----, nato a ----- il -----

---, C.F. -----, per il diritto di proprietà pari di 1/2;

contro: -----, nata a ----- il -----

-----, C.F. -----, per il diritto di
proprietà pari di 1/2;

(All.4 Certificato notarile e ispezione ipotecaria)

Quesito n. 5

(Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per una corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima lo scrivente CTU ha provveduto alla consultazione della mappa censuaria. La particella su cui sono ubicati gli immobili è censita al catasto terreni del comune di Castel Sant'Elia al Foglio 7 Particella 280, qualità "Ente Urbano", di superficie 10 are 00 ca.

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7	280		Ente Urbano	10 are 00 ca	-	-

(All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale)

Quesito n. 6

(Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Castel Sant'Elia è risultato che il ----- ha contratto matrimonio nel 1997. A seguito di tale ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazioni marginali.

Dall'acquisizione dell'atto è risultato che il ----- nato a -----
----- il ----- e la sig.ra -----, nata a -----
il -----, hanno contratto matrimonio in Castel Sant'Elia (VT)
il 03 agosto 1997.

Dall'estratto risultano le seguenti annotazioni:

*"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi
hanno scelto il regime della separazione dei beni".*

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Castel
Sant'Elia è risultato che la ----- è di stato civile NUBILE
e quindi libera da ogni vincolo matrimoniale.

(All.6 Estratto di matrimonio con annotazioni marginali)

Quesito n. 7

(Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)

L'edificio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito nel
Comune di Castel Sant'Elia (VT), in via dei Saetta, SNC. La costruzione si
trova situata a nord del territorio comunale a poche centinaia di metri dal
nucleo storico. Le unità immobiliari fanno parte di un edificio plurifamiliare
isolato che si articola su cinque livelli di cui quattro fuori terra e uno
seminterrato. All'abitazione è possibile accedere dal lato sud-est della
particella attraverso un cancello metallico scorrevole lungo via dei
Saetta. Lungo il lato sud-ovest del lotto è presente un secondo accesso
di dimensioni minori delimitato anch'esso da un cancello metallico. Il lotto
è delimitato da una recinzione in tufo con sovrastante ringhiera in maglie
metalliche. Ha una struttura portante in muratura di tufo con copertura in
parte a tetto (doppia falda) e in parte piana (terrazza praticabile), tutte le

facciate sono a faccia vista (tufo e laterizio) tranne piccole porzioni intonacate o rivestite. Al piano terra troviamo due unità oggetto del pignoramento, il magazzino e il garage.

Il magazzino si sviluppa su due livelli: al piano seminterrato è presente una cantina alla quale si accede da un piccolo disimpegno al piano terra con accesso dal vano scala condominiale, divisa in due locali con una superficie utile di circa 81 mq e un'altezza interna variabile dai 2,30 m ai 2,80 m. Il piano terra è diviso in più locali: un deposito con camino a legna, una dispensa con al suo interno un forno a legna, un locale di sgombero, un piccolo wc e un disimpegno che porta alla cantina. L'accesso avviene dall'area esterna attraverso un piccolo atrio/porticato di 15,00 mq. La superficie netta interna è di circa 85 mq, l'altezza interna è di 3,00 m, il pavimento è in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con tapparelle avvolgibili. Nel locale dispensa è presente una parete rivestita con piastrelle in ceramica con gli attacchi per l'installazione di una cucina, nel bagno sono presenti tutti i servizi, una doccia e un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda. Il locale è privo di impianto di riscaldamento. Dalla dispensa è possibile accedere all'area esterna di pertinenza che si sviluppa lungo tutto il perimetro ovest e nord dell'unità (v. planimetrie allegate).

Accanto al magazzino troviamo il garage: esso è formato da un unico grande ambiente con una superficie netta pari a circa 48 mq e un'altezza interna netta di 3,10 m. Al locale si accede direttamente dall'area esterna comune attraverso apertura con serranda metallica. Il garage si trova ancora allo stato grezzo, il pavimento è in calcestruzzo, le pareti interne sono in tufo prive di intonaco così come il soffitto, gli infissi sono in metallo

con vetro singolo e grate metalliche di protezione esterne. Lungo il perimetro est e nord è presente un'area esterna di pertinenza di circa 117 mq priva di accesso diretto dal garage.

Al piano secondo e terzo troviamo le restanti unità oggetto del pignoramento: l'abitazione e la soffitta.

All'abitazione si accede direttamente dal vano scala comune. La superficie netta è di circa 134 mq e si articola in un unico grande ambiente di circa 52 mq destinato a cucina/soggiorno, tre camere da letto, due wc, un disimpegno e un ampio ingresso. Lungo il perimetro dell'unità si sviluppano tre terrazzi, due dei quali in diretta comunicazione con la cucina/soggiorno e l'altro con la camera matrimoniale.

L'altezza netta interna è pari a 3,00 m, gli infissi sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne avvolgibili, i pavimenti sono in ceramica in tutti i locali ad eccezione della camera da letto matrimoniale e una singola nelle quali è in legno. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione della residenza è buono ad eccezione del bagno grande il quale, alla data del primo accesso, risultava sottoposto a dei lavori di manutenzione non denunciati.

Al piano terzo, come detto in precedenza, possiamo trovare la soffitta alla quale si accede dal vano scala comune. È divisa in due grandi locali collegati da una piccola apertura con una superficie netta totale di circa 84 mq. Il primo locale presenta un'altezza interna variabile (altezza minima 0,65 m – altezza massima 2,00 m) ed è in diretta comunicazione con un terrazzo esterno di circa 56 mq, il secondo presenta un'altezza massima di 1,45 m e una minima di 0,50 m. Dalla soffitta si può accedere

al sottotetto comune (sub 6) attraverso una piccola apertura adiacente alla porta d'ingresso, la quale deve essere murata. L'unità si trova ancora allo stato grezzo, priva di rifiniture interne. All'esterno, sul terrazzo, sono presenti delle canne fumarie in eternit (v. documentazione fotografica).

(All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

Quesito n. 8

(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – e quella del pignoramento)

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11

(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 - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggiato derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)

Attraverso l'acquisizione degli atti di provenienza del 02 agosto 2010 e del 12 marzo 2014, sottoscritti dal notaio Tedeschi Porceddu Federico in virtù dei quali il ----- diviene pieno proprietario dei cespiti oggetto del pignoramento mentre la ----- ne acquisisce il diritto di uso ed abitazione, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali. L'unica differenza riguarda l'unità abitativa attualmente distinta al foglio 7 particella 280 sub 17 che nell'atto di provenienza del 2010 era censita nel NCEU del comune di Castel Sant'Elia al foglio 7 particella 280 subalterno 7. Il differente identificativo

catastale è dovuto ad una variazione avvenuta successivamente alla stipula di tale atto. Relativamente alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi il sottoscritto ha riscontrato diverse differenze, indicate di seguito:

Nel locale ad uso garage (sub 8) è stata riscontrata una differente dimensione dell'apertura di accesso che attualmente risulta essere più piccola e una diversa dimensione dell'altezza interna. (immagine 1).

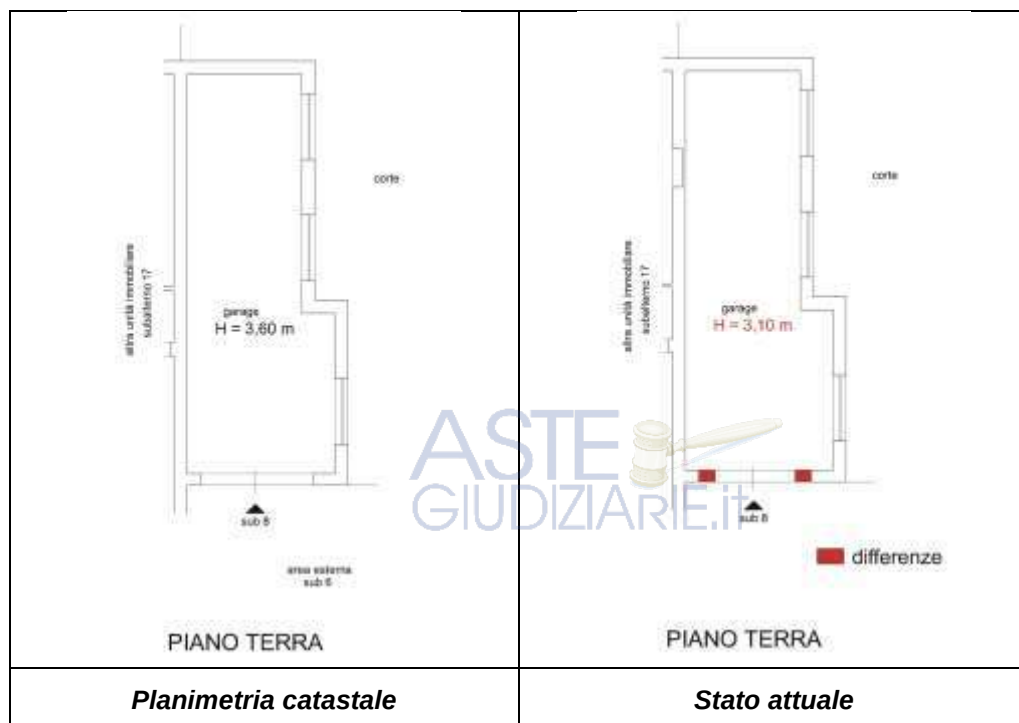


Immagine n. 1

Nel locale magazzino al piano terra (sub 17) le principali differenze riguardano: una differente dimensione del forno all'interno della dispensa; il tramezzo tra la dispensa e il locale deposito che risulta leggermente spostato rispetto alla planimetria catastale (10 cm); il tramezzo nel locale di sgombero che divide il locale in due ambienti distinti; le porte d'ingresso al locale che risultano, allo stato attuale, in posizione differente e anche di dimensioni differenti; la larghezza

dell'atrio/portico antistante all'ingresso dell'unità che presenta una dimensione leggermente più piccola rispetto alla planimetria catastale in atti; una diversa dimensione dell'altezza interna dei locali che allo stato attuale è pari a 3,00 m mentre sulla planimetria catastale è di 3,60 m (immagine 2).

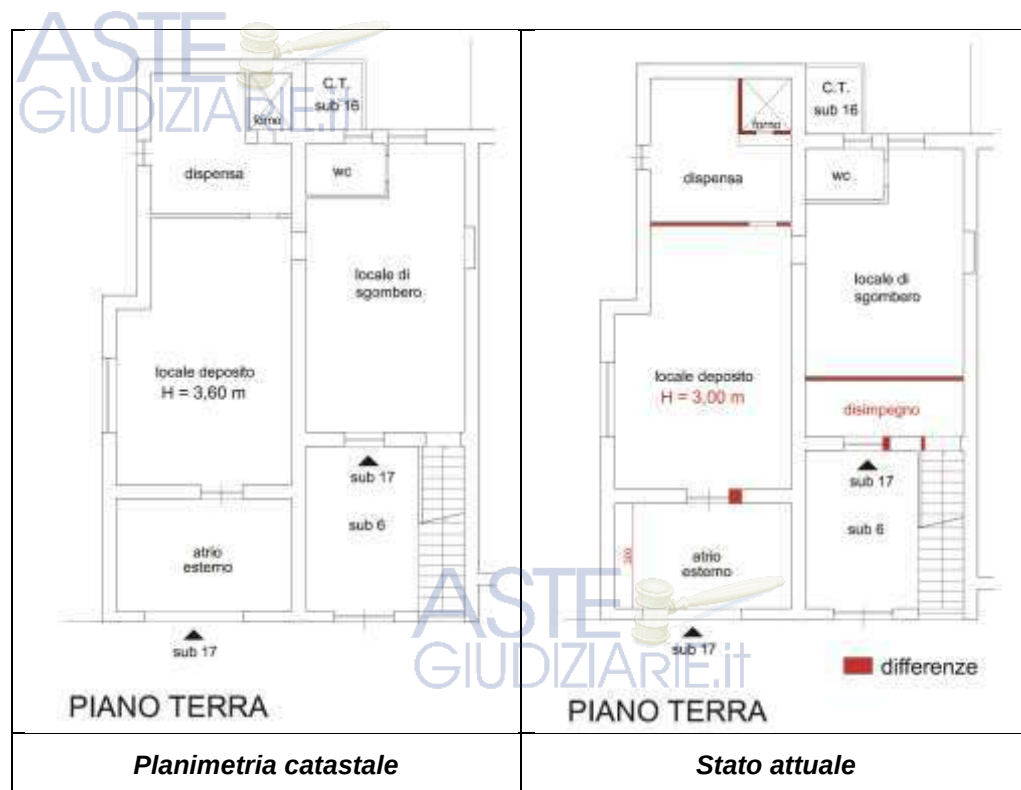


Immagine n. 2





Immagine n. 3

Nei locali destinati all'abitazione (sub 14) le principali differenze riguardano (immagine 3):

- i due servizi igienici che risultano allo stato attuale di dimensioni e forma differente;

- i tramezzi di divisione delle camere da letto che risultano spostati di 10 cm rispetto alla planimetria catastale in atti;
- la porta finestra della camera da letto matrimoniale sul prospetto sud che risulta spostata di 15 cm.

Nel locale soffitta (sub 15) è stata riscontrata una diversa altezza dei locali e l'apertura di un piccolo passaggio adiacente alla porta d'ingresso dell'ambiente che porta al sottotetto comune (sub 6). (immagine 4)

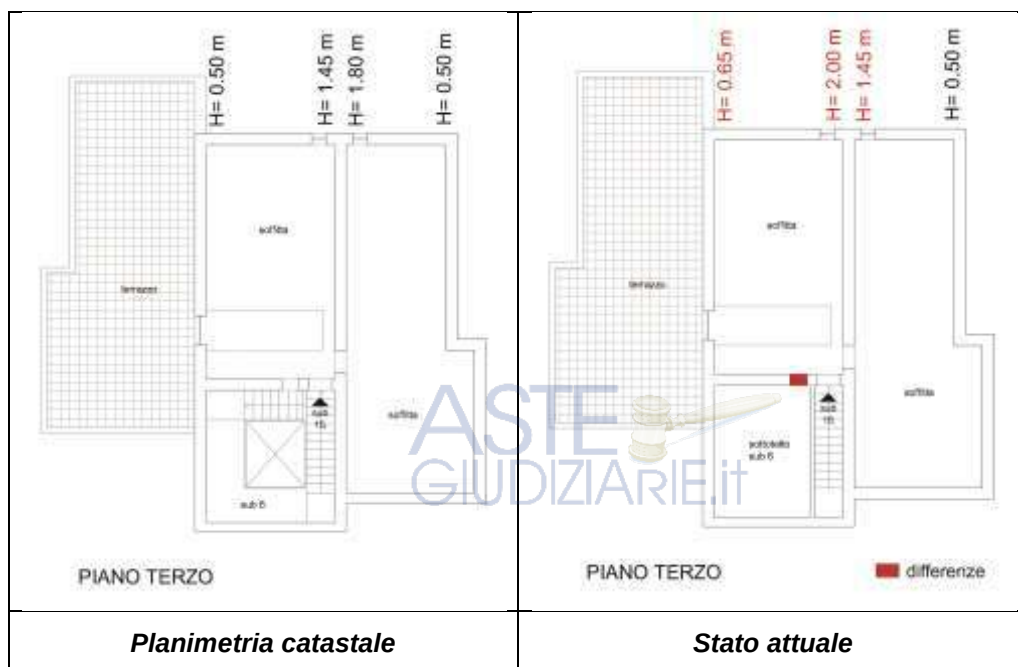


Immagine n. 4

**(All.3 Atti di provenienza - All.5 Estratto di mappa e planimetria catastale
- All.7 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)**

Quesito n. 12

(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali)

La variazione catastale non può essere eseguita dallo scrivente CTU in quanto a seguito della valutazione dello stato di fatto e della verifica delle

pratiche edilizie in atti al comune di Castel Sant'Elia è emerso un quadro di abusivismo edilizio. Dovrà essere prevista una procedura di presentazione al SUE di Castel Sant'Elia di un titolo edilizio per sanare gli abusi riscontrati al termine dei quali sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.

Quesito n. 13

(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, con riferimento al P.R.G. del Comune Castel Sant'Elia (VT) è ubicato all'interno della zona F, sottozona F5 – Verde Privato vincolato. È imposto a tali zone il vincolo della conservazione dei caratteri ambientali e del verde esistente. Gli interventi edilizi sono limitati agli edifici esistenti ed alle relative pertinenze. È consentita la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a parità di volumetria e superficie coperta senza superare l'altezza massima esistente, sull'area precedentemente impegnata. È consentito effettuare adeguamenti igienico/sanitari che comportino un incremento una-tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria regolarmente preesistente. È vietata la realizzazione di nuove costruzioni.

Quesito n. 14

(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Castel Sant'Elia sono state reperite due pratiche inerenti all'edificio oggetto di stima. La prima pratica in ordine cronologico è il Permesso di Costruire

n. 127 rilasciato il 19 marzo 2008 (Pratica Edilizia n. 9/2008) relativa alla divisione interna dell'abitazione sita in via dei Saetta con la realizzazione di due unità abitative.

Il giorno 08 novembre 2017 è stato rilasciato dal comune di Castel Sant'Elia il permesso di costruire n. 350 (Piano Casa) per l'ampliamento di un fabbricato abitativo in via Saetta, previo cambio della destinazione d'uso di alcuni locali ad uso magazzino, senza esecuzione di opere di modifica e/o alterazione dei prospetti. Tale pratica però risulta decaduta in quanto non è stato dato seguito all'inizio lavori nei tempi prestabiliti (07.11.2018).

In base al Permesso di Costruire n. 127/2008 si possono riscontrare delle difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile. Le principali differenze riguardano la distribuzione interna e le altezze degli ambienti, la loro destinazione d'uso e il disegno dei prospetti.

In particolare nel magazzino al piano terra (sub 17), così come già esposto in risposta ai quesiti n. 9-10-11, le differenze riguardano la dimensione del forno all'interno della dispensa; il tramezzo tra la dispensa e il locale deposito che risulta leggermente spostato (10 cm); il tramezzo nel locale di sgombero che divide il locale in due ambienti distinti; le porte d'ingresso al locale che risultano, allo stato attuale, in posizione differente e anche di dimensioni differenti; la larghezza dell'atrio/portico antistante all'ingresso dell'unità che presenta una dimensione leggermente più piccola rispetto al progetto presentato e l'altezza interna dei locali al piano terra che risulta pari a 60 cm in meno rispetto a quella indicata sulla pratica rilasciata.

Sempre al piano terra, nel locale garage (sub 8) si può riscontrare una differente dimensione dell'apertura di accesso che attualmente risulta essere più piccola rispetto a quella rappresentata nel permesso approvato e, anche in questo caso, un'altezza interna minore rispetto al progetto (3,10 m anziché 3,60 m).

Al piano secondo, nei locali ad uso abitazione (sub 14) le differenze riguardano i due servizi igienici che risultano allo stato attuale di dimensioni e forma differente; i tramezzi di divisione delle camere da letto che risultano spostati di 10 cm rispetto al progetto presentato; la dimensione della lunghezza della camera da letto matrimoniale che risulta, allo stato attuale, pari a 4,85 m anziché 5,00 m e la porta finestra della stessa camera sul prospetto sud che risulta spostata di 15 cm rispetto a quella del progetto presentato.

Nel locale soffitta (sub 15) rispetto al progetto presentato si può riscontrare una diversa altezza dei locali (0,65 / 2,00 m altezza attuale, 0,50 / 1,80 m altezza di progetto) e l'apertura di un piccolo passaggio adiacente alla porta d'ingresso che porta al sottotetto comune (sub 6).

Relativamente alle difformità delle altezze e della distribuzione interna, da una valutazione ed analisi a vista non sono state riscontrate e rilevate criticità strutturali (cavillature, fessurazioni, lesioni e cedimenti).

Per quanto riguarda l'apertura nel locale soffitta si deve prevedere la messa in pristino, ossia la chiusura della stessa al fine di impedire l'accesso e l'utilizzo del vano comune. Mentre relativamente alle altre difformità riscontrate quest'ultime possono essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e l'ottenimento dei relativi atti presupposti (compatibilità paesaggistica) in quanto l'immobile

rientra tra i *“beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”* del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato, le difformità tra lo stato di fatto e il permesso di costruire rilasciato, alla luce delle attuali normative antisismiche che si sono succedute nel tempo (OPCM 3274 del 2003 - NTC 2008 e le vigenti NTC 2018), al fine del rilascio della sanatoria edilizia non si esclude la necessità dell'elaborazione della idoneità statica strutturale.

(All.8 Pratiche edilizie)

Presso il comune di Castel Sant'Elia non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

Quesito n. 15

(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Presso il comune di Castel Sant'Elia, non è stata presentata alcuna pratica di condono edilizio.

Quesito n. 16

(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sul bene del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non gravati da censo, livello o uso civico.

(All.9 Certificato uso civico)

Quesito n. 17

(Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa parte di un condominio; pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

Quesito n. 18

(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

Le unità immobiliari pignorate, oggetto della stima, devono essere vendute come un unico lotto.

Quesito n. 19

(Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)

I beni risultano pignorati nella loro interezza.

Quesito n. 20

(Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 07 maggio 2019 l'unità immobiliare distinta al foglio 7 particella 280 sub 17 (magazzino e cantina) risulta libera e interamente di proprietà del ----- come dimostrato dall'Atto di Divisione del 02 agosto 2010 sottoscritto dal notaio Tedeschi Porceddu Federico repertorio n. 26723/14267 stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22 ottobre 2018.

Le unità immobiliari distinte al foglio 7 particella 280 sub 8-14-15 (abitazione, soffitta e garage) risultano di proprietà, per la quota pari a 1/1, del ----- in base all'Atto di Divisione del 02 agosto 2010 e utilizzate dalla ----- per le proprie esigenze abitative in

virtù dell'atto di cessione di diritti reali del 12 marzo 2014 sottoscritto dal notaio Tedeschi Porceddu Federico repertorio n. 26723/14267 stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22 ottobre 2018.

Quesito n. 21

(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)

I cespiti distinti al foglio 7 particella 280 sub 8, sub 14, sub 15 risultano occupati dalla signora ----- e utilizzati per le proprie esigenze abitative. Il magazzino e la cantina risultano liberi e non utilizzato dal ----- per le proprie esigenze abitative. Il valore locativo del bene è stimato in 150 euro/mese.

Quesito n. 22

(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore.

Quesito n. 23

(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)

I beni pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

(All.9 Certificato uso civico)



Quesiti nn. 24 – 25

(Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) **Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel comune di Castel Sant'Elia (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche quali:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato



di 950 euro/mq per le abitazioni, di 600 euro/mq per i box e di 650 euro/mq per i magazzini;

- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale. Per il comune di Castel Sant'Elia (VT), in zona periferica/espansione, nel secondo semestre 2018 l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq per le abitazioni e i box:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1.200	L
Box	Normale	500	700	L

- La ricerca di vendite forzate effettuate nel comune di Castel Sant'Elia (VT) per immobili simili a quello in oggetto attraverso il sito del Tribunale di Viterbo – Aste Giudiziarie ha portato ad una valutazione del prezzo a base d'asta variabile tra 900 €/mq e 1.100 €/mq per gli immobili ad uso abitativo e di 500 euro per i locali destinati a garage/magazzino;
- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2018, per il comune di Castel Sant'Elia riporta per le abitazioni nuove un prezzo di compravendita compreso fra 1.200 e 1.300 euro/mq; per quelle in buono stato abitabili fra i 600 e i 900 euro/mq; per i box singoli fra i 400 e i 600 euro/mq.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di:

- 1.000 euro/mq (Vmu) per le abitazioni;
- 600 euro/mq (Vmu) per i box singoli;
- 500 euro/mq (Vmu) per i magazzini.

2) ***Determinazione dei coefficienti moltiplicatori***

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

Magazzino e cantina

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,95$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,85$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,00$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,80$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa **400** euro/mq.

Garage

Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,95$

- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,75$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,00$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,70$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa **430** euro/mq.

Abitazione e soffitta

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,95$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,85$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,00$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,80$

Il prezzo al metro quadro di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} * K$ e corrisponde a circa **800** euro/mq.

3) Definizione del valore di stima

Magazzino e cantina con annessa area esterna

Per il calcolo della superficie commerciale del magazzino si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità;
- il 50% della superficie delle pertinenze esclusive comunicanti con i vani principali, quali cantine, soffitte e simili;
- il 10% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, quali i terrazzi comunicanti con i locali principali;
- il 10% della superficie scoperta ad uso esclusivo dell'unità.

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	1	107	107
CANTINA	0,5	114	57
ATRIO	0,1	18	2
AREA ESTERNA	0,1	240	24
TOTALE			190

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 190 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

$$\text{euro } 400 \times 190 \text{ mq} = 76.000 \text{ euro}$$

Garage con annessa area esterna

Per il calcolo della superficie commerciale del garage si è considerato:

- il 100% della SL del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANO PRINCIPALE	1	59	59
TOTALE			59

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale da porre alla base della stima è di SRL= 59 mq (Superficie Lorda).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

euro 420 x 59 mq = 25.370 euro

All'importo sopra va aggiunto il valore della superficie esterna a servizio esclusivo del garage (117 mq) stimata in euro 4.630. Pertanto il valore totale dell'unità immobiliare è pari a:

30.000 euro

Abitazione e soffitta

Per il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- il 30% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, quali i terrazzi comunicanti con i locali principali fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- il 15% della superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, quali i terrazzi non comunicanti con i locali principali fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- il 25% della superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali, quali cantine, soffitte e simili con altezza media superiore a 1,50 m;

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI	1	166	166
TERRAZZO comunicante	0,3 0,1	25 7	8

TERRAZZO	0,15	25	6
non comunicante	0,05	37	
TOTALE			180

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 180 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di

$$\text{euro } 800 \times 180 \text{ mq} = 144.000 \text{ euro}$$

Il **valore totale dei beni** oggetto di stima pertanto è pari a:

$$76.000 + 30.000 + 144.000 = \mathbf{250.000 \text{ euro}}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di circa

$$225.000 \text{ euro}$$

Inoltre vanno detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile. Per le spese tecniche di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, per l'ottenimento della compatibilità paesaggistica e dell'idoneità statica, per l'accatastamento, e per la chiusura dell'apertura in soffitta si valuta una spesa di 10.000 euro comprendente le spese tecniche e gli oneri oblativi e di segreteria per la presentazione delle pratiche.

La valutazione del valore del **LOTTO** è in cifra tonda pari a:

€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)



Quesito n. 26

(indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato [...])

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato possegga scarse prospettive di collocazione sul mercato in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche proprie dello stesso.

Quesito n. 27

(Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...])

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare posta al piano terra e distinta la foglio 7 particella 280 sub 17 (*magazzino e cantina*) è libera mentre le restanti unità risultano occupate e utilizzate dal debitore e pertanto non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 46 pagine e gli allegati sotto riportati.

Montefiascone, lì 30 giugno 2019

Il CTU

Arch. Felice D'Onofrio



ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale di accesso

Allegato 2: Visura storica per immobile

Allegato 3: Atti di provenienza

Allegato 4: Certificato notarile e ispezione ipotecaria

Allegato 5: Estratto di mappa e planimetria catastale

Allegato 6: Estratto di matrimonio con annotazioni marginali

Allegato 7: Elaborati prodotti dal CTU – Documentazione fotografica

Allegato 8: Pratiche edilizie

Allegato 9: Certificato uso civico

