

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 50/2022 promossa da:

.....

CONTRO

Sig.ra

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 19/10/2023
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dalla società in danno alla sig.ra, il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 19/10/2023

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 23/01/2023 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tuscania, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Tuscania, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode dott. Tortolini Marco, la debitrice esecutata l'avvocato di parte costituita ed in tale data è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

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

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Tuscania - foglio 37 p.la 60 sub 1 - 2

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Tuscania - foglio 37 p.la 60 sub 1 - 2

Quesito n. 3

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

Risposta n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

Comune di Tuscania (VT) –Via Canino n. 87 – e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Tuscania - foglio 37 particella 60 sub 1 – C/2, classe 4, consistenza 46.00 mq., sup. catast. 46.00 mq., rendita Euro 68,90.

- N.C.E.U. del Comune di Tuscania - foglio 37 particella 60 sub 2 – A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catast. 70.00 mq., rendita Euro 325,37.

Attuale Proprietà:

..... nata a VITERBO il 14/01/1975 – Proprietà per intero

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Anna Laura Paoletti, del 28/02/1997 rep. 290, trascritto a Viterbo il 14/03/1997 al n. 2870/2277 i sig.ri vendevano alle sig.re e in comunione legale dei beni la proprietà di 1/2 ciascuno dell'immobile sito in Tuscania distinto in catasto al fg MU part.lla 60 sub 1-2,
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luciano D'Alessandro, del 20/09/2003 rep. 417479, trascritto il 16/10/2003 al n. 18130/14244 di formalità, i Sig.ri, vendevano alla Sig.ra, l'immobile sito in Tuscania distinto in catasto al fg MU part.lla 60 sub 1-2,

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 28/02/2023 per immobile Comune di Tuscania:

Fabbricati:

- fg. 37 part.lla 60 sub 1-2

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TUSCANIA – FG.37 P.LLA 60 sub 1-2.

- 1) **ISCRIZIONE** del 07/10/2011 - Registro Particolare 2126 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 26877/18012 del 05/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 124 del 27/01/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/01/2014. Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2) **ISCRIZIONE** nn 16770/1667 del 31/12/2013

Pubblico ufficiale CAMMARANO ERMANNIO Repertorio 1972/1230 del 27/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3) **TRASCRIZIONE** nn 6340/5040 del 19/04/2022 -

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 570 DEL
29/03/2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

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

Quesito n. 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Tuscania, relativo al fg. 37 p.lla 60.

Dopo aver acquisito l'estratto di matrimonio, presso lo Stato Civile del Tuscania, si può affermare che, la Sig.ra ha contratto matrimonio con il Sig., il 02/09/2006, dopo l'acquisto dei beni oggetto di pignoramento, e con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 428/2016 in data 29/02/2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale, dall'estratto di nascita richiesto presso il comune di Viterbo si evince che nel 1997 e 2003 anni in cui ha acquistato il bene oggetto di pignoramento la sig.ra era nubile, il primo matrimonio annotato sull'estratto è quello del 2006.

Quesito n. 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..)

Risposta n. 7

PROPRIETA intera sig.ra

Immobile sito nel comune di Tuscania, via Canino n. 87 piano terra, primo e secondo distinto al

N.C.E.U.

- foglio 37 particella 60 sub 1 - C/2, classe 4, consistenza 46.00 mq., sup. catast. 46.00 mq., rendita Euro 68,90.

N.C.E.U.

- foglio 37 particella 60 sub 2 - A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catast. 70.00 mq., rendita Euro 325,37.

confinante con, fg 37 part.lle 425,59,1032

L'immobile residenziale si trova all'interno del centro urbano di Tuscania con superficie esterna di circa 142,00 mq (ente urbano compresa la sagoma del fabbricato di circa 70.00 mq), area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, ma non espressamente pignorato all'interno della procedura alla quale si accede da via Canino dove è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

posto il cancello di ingresso alla proprietà dal quale si entra in un viale che immette in un'area più grande individuata come area esterna del fabbricato. Il cancello di ingresso è posto su via Canino, da questo si accede al viale che è individuato catastalmente dalla part.lla 770 ente urbano e da questo viale si arriva all'area giardino dell'immobile che è identificata con la particella 60 ente urbano graffiata all'immobile quindi non vendibile separatamente dallo stesso. La particella 770 che di fatto è parte integrante della proprietà e che garantisce l'accesso all'immobile non è presente negli atti di acquisto e neanche nel pignoramento e quindi allo stato attuale l'immobile così come è stato pignorato non ha un accesso garantito. Pertanto, ad oggi, per garantire l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è necessario istituire una servitù di passaggio sulla particella 770 (ente urbano) per un costo di circa 5000,00 €. Tale particella è stata costituita con il frazionamento della originaria particella 60, che era sempre ente urbano, redatto nel 1980. Il primo atto di acquisto con cui la debitrice eseguita acquista la metà del bene pignorato dai precedenti proprietari sig.ri è del 1997, successivo al frazionamento, pertanto nell'atto di acquisto, per garantire l'accesso all'immobile, doveva essere citata una servitù di passaggio sulla particella 700 a favore della particella n. 60 oppure doveva essere compravenduta anche la particella 700, è stata inoltre effettuata una ispezione ipotecaria sia sulla particella 700 che sulla particella 60 per verificare se fosse trascritta una servitù di passaggio ma non risulta presente alcuna servitù sulle particelle.

L'immobile è costituito da una scala esterna che conduce ad un ballatoio di circa 4.00 mq., attualmente chiuso da un infisso in alluminio, dove si trova l'ingresso all'abitazione posta al piano primo composta da un ingresso soggiorno di circa 25.00 mq, piccolo vano angolo cottura di circa 5.00 mq, una camera da letto di circa 16.50 mq ed un bagno di circa 4.00 mq., è presente una scala a chiocciola che collega l'abitazione ad una soffitta di circa 18.00 mq. utilizzata come camera ma non idonea a tale scopo in quanto, nonostante siano presenti delle aperture per garantire il ricambio dell'aria le altezze non garantiscono i requisiti minimi igienico sanitari. L'abitazione è caratterizzata da pavimenti in gres, pareti tinteggiate, infissi e persiane in alluminio, è presente l'impianto elettrico, idraulico e termico caratterizzato da caldaia a gas posta sul ballatoio all'esterno dell'abitazione e da radiatori in alluminio. Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete.

Al piano terra è presente un magazzino di circa 46.00 mq. con pavimento in gres e pareti tinteggiate e con un bagno che non è stato possibile visionare in quanto la quantità di materiale accantonato all'interno non ha permesso l'accesso allo stesso.

Quesito n. 8

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

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al fg 37 part.lla 60 sub 1 - 2.

Quesito n. 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 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Il titolo di provenienza, ovvero l'atto di acquisto del 2003, individua i beni oggetto di pignoramento identificati catastalmente nell'atto al fg MU part.lla 60 sub 2 per la residenza e fg MU part.lla 60 sub 1 per il magazzino che attualmente corrispondono rispettivamente al fg 37 part.lla 60 sub 2 e fg 37 part.lla 60 sub 1 per variazione identificativo per allineamento mappe avvenuto nel 2005, per quanto riguarda la descrizione nel titolo di provenienza non è citata la presenza della soffitta per quanto riguarda la planimetria catastale attuale vi è corrispondenza tra questa e lo stato dei luoghi.

Quesito n. 10

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

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta n. 13

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere comprese nel P.R.G. del Comune di Tuscania in zona B- sottozona B1

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

- foglio 37 particella 60 sub 1 – C/2, classe 4, consistenza 46.00 mq., sup. catast. 46.00 mq., rendita Euro 68,90.
- foglio 37 particella 60 sub 2 – A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catast. 70.00 mq., rendita Euro 325,37.

- Permesso di Costruire prot. 9146 del 07/07/2004 (prat.ed. 74/04) rilasciato dal Comune di Tuscania, per ristrutturazione immobile;

- Variante prot. 9630 del 18/07/2005 (prat.ed. 65/05) al Permesso di Costruire prot. 9146/2004 rilasciato dal Comune di Tuscania

- D.I.A. del 06/02/2006 per modifiche interne ed esterne.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato precedentemente al 1967, con PdC n. 9146/2004 successiva variante n. 9630/2005 e DIA del 2006 sono state eseguite delle opere di ristrutturazione sull'immobile dalla debitrice esecutata. L'immobile è conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione del ballatoio che si trova sull'ingresso dell'appartamento chiuso con infisso, la realizzazione di una apertura realizzata sulla parete laterale della soffitta che affaccia sulla falda di copertura, il restringimento dell'apertura presente nell'angolo cottura ed al piano terra nel magazzino è stata realizzata una parete in vetromattone.

Per quanto riguarda la chiusura del ballatoio di ingresso con un infisso non è sanabile in quanto consiste in aumento della volumetria e pertanto deve essere ripristinato lo stato dei luoghi attraverso la rimozione dell'infisso, il costo di tale operazione è di circa 2000,00 € tra la rimozione ed il trasporto in discarica, mentre per quanto riguarda le modifiche alle aperture queste sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria al comune di Tuscania per un costo presumibilmente di circa 1000,00 € per la sanzione e di circa 2500,00 € per spese amministrative e onorario per il tecnico

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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.

Risposta n. 15

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento e gli stessi non si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Quesito n. 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;

Risposta n. 16

Per quanto riguarda l'ente urbano distinto al NCT al fg 37 part.lla 60 sito in via Canino n. 87 nel comune di Tuscania sulla base della documentazione consultata ovvero le visure catastali, gli atti di provenienza e l'ispezioni ipotecarie non risultano elementi che indichino che tali beni siano gravati da censo o livello. Per quanto riguarda gli usi civici il CTU effettuata la richiesta presso l'ufficio tecnico di Tuscania l'attestazione della presenza o meno di usi civici sui beni interessati dalla procedura ha ricevuto risposta da parte del tecnico comunale, che il Comune non ha la documentazione necessaria per poter attestare l'esistenza o meno di terreni gravati da uso civico sul territorio. Da informazioni ricevute presso gli uffici del comune il CTU è venuto a conoscenza che in passato era stata eseguita una ricognizione sugli usi civici presso il comune di Tuscania da un perito demaniale ma che poi la stessa non è stata mai ufficializzata in quanto non è stato ultimato l'iter procedurale, da tale ricognizione comunque sembra che l'immobile in oggetto non rientri tra quelli gravati da uso civico. Quindi da quanto sopra esposto e dall'analisi delle visure catastali, degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie non risultano elementi evidenti che possano far pensare che tali beni siano gravati da uso civico. Il commissariato degli usi civici non rilascia certificazioni attestanti la presenza o assenza degli usi civici e la eventuale certificazione o attestazione deve essere redatta da un perito demaniale che ha le idonee competenze per consultare ed individuare sulla documentazione consultabile la eventuale presenza degli stessi.

Quesito n. 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;

Risposta n. 17

Negli immobili pignorati non è presente un condominio.

Quesito n. 18

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

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà del debitore esecutato. Il locale magazzino anche se individuato catastalmente in modo autonomo si può considerare pertinenza dell'abitazione e pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO

NCT

FG 37 part.IIIa 60 ente urbano 142,00 mq. (non espressamente pignorato)

NCEU

FG 37 part.IIIa 60, sub 1, cat. C/2, cl 4, consistenza 46.00 mq., sup. cat. 53.00 mq., rendita catastale 68,90 €

NCEU

FG 37 part.IIIa 60, sub 2, cat. A/3, cl 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 70.00 mq., rendita catastale 325,37 €

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

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; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. 20/21/22

L'immobile risulta occupato con regolare contratto di locazione come da registrazione presso l'Agenzia delle Entrate allegata alla presente, con durata dal 01/04/2021 al 31/03/2025 (allegato alla presente) stipulato e registrato in data 30/03/2021 anteriore alla data del pignoramento del 29/03/2022 e quindi opponibile alla procedura, il canone di locazione applicato di 350.00 € mensili risulta congruo.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale per la presenza degli usi civici come già esposto in risposta al quesito n. 16 dalle informazioni ricevute, dall'analisi delle visure catastali, degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie non risultano elementi evidenti che possano far pensare che tali beni siano gravati da uso civico.

Quesito n. 24

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

Quesito n. 25

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

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO

DATI DI CONSISTENZA

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato sig.ra

Il lotto è composto dal bene sito nel comune di Tuscania, via Canino n. 87 piano terra e primo distinto al

NCT

FG 37 part.IIIa 60 ente urbano 142,00 mq. (non espressamente pignorato)

NCEU

FG 37 part.IIIa 60, sub 1, cat. C/2, cl 4, consistenza 46.00 mq., sup. cat. 53.00 mq., rendita catastale 68,90 €

NCEU

FG 37 part.IIIa 60, sub 2, cat. A/3, cl 3, consistenza 3 vani, sup. cat. 70.00 mq., rendita catastale 325,37 €

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA				
magazzino		46.00	0.50	23.00
PIANO PRIMO				
bagno	4.00			
camera	16.50			
Soggiorno-ingresso	25.00			
Angolo cottura	5.00			
ballatoio		4.00	0.30	1.20
Area esterna		72.00	0.1	7.20
PIANO SECONDO				
soffitta		18.00	0.50	9.00
Tot.	50.50		Tot.	40.40
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				90.90 mq. utili equiparati

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA

Magazzino $53.00 \times 0.50 = 26.50$ mq. equiparati

PIANO PRIMO (residenziale)

Appartamento 68.00 mq.

Ballatoio $5.00 \times 0.30 = 1.50$ mq.

PIANO SECONDO

Soffitta $22.00 \times 0.50 = 11.00$ mq.

SUPERFICIE SECONDARIA (area esterna) = $72.00 \times 0.10 = 7.20$ mq. equiparati

Totale 114,20 mq. superficie lorda equiparata

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata

114.00 mq

700.00 Euro/mq. sup lorda (SETTECENTOEURO)

114.00 mq/lordi (equiparati)

$114.00 \times 700,00 = 79.800,00 \text{ €}$

VALORE ALLO STATO ATTUALE

79.800,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA' E PER ISTITUIRE SERVITU' DI PASSAGGIO

$5000,00 + 5500,00 = 10.500,00 \text{ €}$

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

$79.800 \text{ €} - 10.500,00 = 69.300,00 \text{ €}$

PREZZO A BASE D'ASTA(in arrotondamento) 70.000,00 €
(settantamilaeuro)

Quesito n. 26

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

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 16 allegati.

Viterbo li 13/03/2023

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Planimetria catastale Fg 37 part.IIa 60 sub 1 - 2
- Estratto di mappa
- CDU
- Visure catastali storiche
- Titoli edilizi PdC n. 9146/2004 – PdC n. 9630/2005 – DIA elaborato grafico relazione 06/02/2006
- Documentazione ipocatastale – atti di provenienza – note trascrizione
- Elaborato grafico delle difformità
- Registrazione contratto di locazione
- Estratti di matrimonio e di nascita
- Frazionamento 1980
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato