

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 75/2022

Promossa da:

Nei confronti di:

GIUDICE:

DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE:

AVV. ELEONORA OLIMPIERI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. RISPOSTE AI QUESITI	3-29
4. ELENCO ALLEGATI	29

• AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.75/2022, promossa da *****., e per essa quale mandataria *****., nei confronti di *****.

• OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, congiuntamente con il Custode Giudiziale Avv. Eleonora Olimpieri, esperiva un primo tentativo di sopralluogo in data 27 aprile 2023, con esito negativo per assenza del debitore tempestivamente avvertito.

L'accesso all'immobile oggetto della procedura avveniva il giorno 26 giugno 2023.

La sottoscritta in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto, seguito nei giorni successivi da ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria) e presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del comune di Vetralla, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli. (vedi verbali - allegato 1).

• RISPOSTE 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. (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;

E 'stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. allegata in atti, consistente in due relazioni redatte dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, con allegato estratto di mappa; tale certificazione copre il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento. Si rileva che nell'elaborato suddetto non risulta indicata, nell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, l'iscrizione del 27/05/2021 registro particolare 881 registro generale 8485 pubblico ufficiale Tribunale di Roma repertorio 2657 del 09/02/2021- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (vedi ispezioni ipotecarie- allegato 3).

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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate dalle quali si evince che gli immobili pignorati, tutti intestati al sig. ***** in piena proprietà, sono distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo come segue:

Catasto fabbricati

- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 5e sub.7 graffati p. T-1 cat. A/2 cl. 2 vani 6,5 rendita € 587,47;
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 6 p. T cat. C/2 cl. 7 cons. 49 mq. rendita € 53,14;
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 8 p. 1 cat. A/2 cl. 7 vani 5 rendita € 451,90;
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 9 p. S1 cat. C/2 cl. 4 cons. 25 mq. rendita € 15,49;
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 10 p. T cat. C/2 cl. 7 cons. 15 mq. rendita € 16,27;
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 sub. 11 p. S1 cat. C/2 cl. 2 cons. 138 mq. rendita € 61,29.

Catasto terreni

- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 131 qualità Ente Urbano superficie 560 mq
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 901 qualità Vigneto classe 1 superficie 840 mq reddito dominicale € 8,46 reddito agrario € 4,34
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 902 qualità Frutteto classe 1 superficie 425 mq reddito dominicale € 6,48 reddito agrario € 2,74
- al Foglio 48 del comune di Vetralla p.lla 903 qualità Frutteto classe 1 superficie 1550 mq reddito dominicale € 23,61 reddito agrario € 10,01

I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

(vedi visure catastali storiche aggiornate- allegato 2).

QUESTITO 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;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

Immobili individuati al foglio n.48 part. 131 sub.5 (graffato con il sub.7), sub.6, sub.8, sub.10, sub.9, sub.11 e l'ente urbano, individuato al foglio n.48 part.131:

- sono pervenuti alla parte con atto di compravendita in data 23 febbraio 2012, rogato dal Notaio Imparato Giorgio, Repertorio ***** , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ***** ai NN. ***** di formalità dai signori ***** (per $\frac{3}{4}$ della proprietà), nato a

e ***** (per $\frac{1}{4}$ della proprietà), nata a

- A ***** , come sopra identificato, gli immobili suddetti erano pervenuti: per la quota di $\frac{2}{4}$ dalla successione in morte del padre *****

e deceduto il ***** presentata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo al n. ** volume **** , trascritta presso L'Agenzia delle Entrate di Viterbo, servizio di pubblicità immobiliare, ai nn. ***/*** di formalità.

- A ***** per $\frac{2}{4}$, in comunione legale dei beni con la moglie ***** , con atto di compravendita rogato dal prof. Antonio Califano, notaio coadiutore del notaio in Roma Pier Felice Ostini, il ***** , rep. ***** , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, il ***** ai nn ***** di formalità, da ***** , nato a ***** il ***** .

Relativamente alla successione in morte di ***** si segnala l'accettazione tacita dell'eredità TRASCRIZIONE del ***** - Registro Particolare **** Registro Generale **** che scaturisce dall'atto di compravendita rogato dal notaio Imparato Giorgio il ***** .

Immobili individuati al foglio n.48 part.901 e part.903:

- sono pervenuti alla parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Imparato Giorgio in data *****, Repertorio *****, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il **** ai NN. ***** di formalità dal signor *****, nato a **** il *****.

- A *****, come sopra identificato, erano pervenuti con atto di divisione rogato dal prof. Antonio Califano, notaio coadiutore del notaio in Civitavecchia Ottorino Ballarati, in data ***** rep. ***** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, il ***** ai nn ***** di formalità. (divisione tra i fratelli ***** e *****, nato a **** il *****).

Relativamente alla provenienza ultraventennale gli immobili erano pervenuti a ***** e ***** per successione in morte del padre *****, nato a **** il *****, con riserva di usufrutto della moglie *****. Non risulta l’accettazione tacita dell’eredità relativa a tale successione.

Immobile individuato foglio n.48 part.902:

- è pervenuto alla parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Imparato Giorgio in data 23 febbraio 2012, Repertorio *****, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ***** ai NN. ***** di formalità dal signor *****, nato a ***** il *****.

- Al sig. ***** era pervenuto per successione in morte del sig. ***** nato a ***** il ***** e deceduto il *****, presentata all’Ufficio del Registro di Roma il ***** al numero **** volume *****. La successione non risulta trascritta ma è stata trascritto l’atto di accettazione di tacita eredità rogato dal Notaio Imparato Giorgio il *****, Repertorio *****, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 marzo 2012 ai NN. 2662/2004 di formalità in favore del sig. ***** e contro il sig. *****).

- Al sig. ***** l’immobile era pervenuto per atto di divisione rogato dal prof. Antonio Califano, notaio coadiutore del notaio in Civitavecchia Ottorino Ballarati, in data ***** rep ***** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo-Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, il ***** ai nn ***** di formalità. (divisione tra i fratelli ***** e ***** , nato a **** il *****).

Relativamente alla provenienza ultraventennale gli immobili erano pervenuti a *****
***** e ***** ***** per successione in morte del padre *****
***** , nato a Vetralla il **** , con riserva di usufrutto della moglie *****. Non risulta
l'accettazione tacita dell'eredità relativa a tale successione.

(vedi allegato 3- atti di provenienza e note di trascrizione)

Si riportano a seguire le variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del
pignoramento, rilevanti ai fini del procedimento.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI

foglio n.48 part. 131 sub.5 (graffato con il sub.7), SUB. 6,SUB. 8

Variazione del 19/06/1984 in atti dal 13/12/1999 frazionamento e collegamento n.c.t. (fg 3
n.431/1-431/2) (n. 6125.1/1984)

(foglio n.48 part. 131 sub.9/11

Variazione del 16/12/2011 pratica n. vt0234166 in atti dal 16/12/2011- u.i.u. sfuggite
all'accertamento (n.5739.1/2011)

(foglio n.48 part. 131 sub.10

Unita' afferenti edificate su aree di corte del 16/12/2011 pratica n. vt0234156 in atti dal
16/12/2011 unita afferenti edificate su aree di corte (n.5738.1/2011)

(foglio n.48 part. 131 (E.U.)

Tipo Mappale del 13/12/2011 Pratica n. VT0223456 in atti dal 13/12/2011 presentato il
13/12/2011 (n. 223456.1/2011)

Impianto meccanografico del 01/10/1971

foglio n.48 part. 901

Frazionamento del 05/04/1975 in atti dal 01/10/1976 (n. 27476) deriva da Foglio:48
Particella:129 ;

foglio n.48 part. 902

Frazionamento del 03/12/1982 in atti dal 02/01/1989 (n. 588. f01/1983) foglio:48
particella:1033

Frazionamento del 12/03/1976 in atti dal 01/10/1976 (n. 27676) sono stati inoltre variati i
seguenti immobili: foglio:48 particella:933; foglio:48 particella:934; foglio:48 particella:935

Frazionamento del 05/04/1975 in atti dal 01/10/1976 (n. 27476)

sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio:48 particella:130; foglio:48 particella:903

foglio n.48 part. 903

FRAZIONAMENTO del 05/04/1975 in atti dal 01/10/1976 (n. 27476)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio:48 Particella:130 ; Foglio:48 particella:902

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 fallimento);

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio n.48 part.131 sub.05:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 27 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131 sub.06:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO

4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131 sub.08:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131 sub.09:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131 sub.10:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131 sub.11:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.131:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.901:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n.48 part.902:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO

Foglio n.48 part.902:

1. ISCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 276 Registro Generale 2664 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 58685/24994 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 27/05/2021 - Registro Particolare 881 Registro Generale 8485 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 2657 del 09/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 16/08/2021 - Registro Particolare 11322 Registro Generale 14092 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1169 del 21/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2022 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 9076 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 770 del 10/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(vedi allegato 4- ispezioni ipotecarie aggiornate)

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.

L'estratto di mappa è stato acquisito dal creditore precedente ed è in atti, allegato alla relazione notarile. Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto dalla sottoscritta al Comune di Vetralla (*allegato 5*).

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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Vetralla, *****
*****, nato il ***** a ***** (C.F. *****), risulta iscritto all'indirizzo:
*****, nella famiglia anagrafica così composta:

***** nato il ***** in VETRALLA (VT)

Atto N. 86 parte 1 serie A - anno 1958 - Comune di VETRALLA (VT).

Il sig. ***** ha contratto matrimonio a Monte Romano (VT) il ***** con *****
nata a ***** il *****. Dalle annotazioni in calce all'estratto di matrimonio risulta che
con atto in data ***** a rogito del notaio G. Dominici gli sposi ***** e *****
hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento emesso dal Tribunale di Viterbo in data 29/06/2004 n. 613/04 è stata
pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

In data ***** e ***** hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per
ottenere la cessazione dei diritti civili del matrimonio, che è stata dichiarata con sentenza del
Tribunale di Viterbo n. ***** in data *****

Vedi ispezione ipotecaria allegato 4-ISCRIZIONE del 03/03/2021 - Registro Particolare 337
Registro Generale 3107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 101 del
21/01/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO

*(allegato 6- certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto
dell'atto di matrimonio.).*

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.);***

Le unità immobiliari pignorate sono costituite da un intero fabbricato suddiviso in vari
subalterni (sub. 5-6-7-8-9-11), oltre ad un magazzino posto nell'area pertinenziale
dell'immobile (sub.10) e tre terreni, sempre circostanti il fabbricato ma aventi autonomi
identificativi catastali (p.lle 901-902-903).

Il fabbricato principale è una costruzione edificata presumibilmente a metà del secolo
scorso; ha una pianta regolare e si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad una soffitta
sottostante la copertura a padiglione ed una cantina interrata accessibile dal piano terreno.

La facciata principale affaccia su via Blera, con il portone d'ingresso raggiungibile tramite un

cancello metallico ed un breve percorso pedonale. Un marciapiedi pavimentato circonda tutto il fabbricato. Dal portone di accesso si perviene ad un ampio atrio nel quale è posta la scala che conduce ai piani superiori.

Entrando, sui lati destro e sinistro dell'atrio, sono ubicati due magazzini, ognuno con superficie calpestabile pari a circa 51,00 mq. e commerciale circa 67,00 mq.. Durante il sopralluogo si è rilevato che tutto il piano terra risulta interessato da lavori, non ultimati, pertanto i vari ambienti sono sprovvisti di finiture (pavimenti, rivestimenti, porte...), di infissi esterni (finestre e porte-finestre); gli impianti non sono stati completati, mentre sono state montate le persiane, in alluminio di colore grigio. L'altezza del piano terra risulta, dalla planimetria catastale, pari a m. 4,00: la sottoscritta non ha potuto verificarla poiché è stato posto in opera, ad un'altezza di m. 3,65 un controsoffitto in cartongesso utilizzato per alloggiare le canalizzazioni degli impianti. La scala interna, rivestita in pietra e con ringhiera metallica, conduce ai piani superiori. Il piano primo, che catastalmente è identificato da due distinti subalterni, risulta costituito da un unico appartamento suddiviso in un ampio vano con soggiorno e cucina a vista, tre camere, tre bagni, un corridoio, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 120,00 mq, ed ha una superficie commerciale di circa 156,00 mq. oltre ad un balcone (4,8 mq.) che affaccia su via Blera. L'appartamento è stato oggetto di una recente ristrutturazione e presenta ottime condizioni manutentive: le pavimentazioni ed i sono in gres nei servizi, in parquet negli ambienti principali, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno di colore bianco, quelli esterni bianchi in pvc muniti di persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia con elementi radianti in alluminio pressofuso. Gli impianti sono tutti funzionanti, ma non è stata verificata la conformità degli stessi alla normativa vigente perché non richiesto dal quesito.

Al piano superiore si trova una soffitta, il sub.11(di altezza variabile tra 0,60 m. e 2,60 m.) quasi allo stato grezzo ed utilizzata come magazzino/lavanderia, con pavimentazione in cotto e solaio con orditura in legno e interposti tavelloni in laterizio. Al piano interrato è ubicata una cantina (sub.9), scavata nella roccia accessibile da uno dei magazzini attraversando il sottoscala.

Nel giardino, prospiciente il lato Nord-Ovest del fabbricato, si trova un piccolo manufatto realizzato con muratura portante in mattoni di tufo e copertura in laterizio, al quale non è stato possibile accedere a causa delle pessime condizioni manutentive, con il tetto in parte crollato.

Il giardino pertinenziale è pianeggiante, con alcuni alberi ad alto fusto. Lungo il confine con via Blera, oltre al cancello principale, si apre un altro cancello metallico carrabile.

Il fabbricato e l'area pertinenziale confinano con via Blera, via Valle Calandrella e con la p.lla 1033 del foglio 48 (proprietà *****), salvo se altri.

(allegato 7- 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 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;

Vi è conformità tra i dati catastali attuali dei beni e quelli contenuti nel pignoramento, che ne consentono l'individuazione univoca. Nel pignoramento non sono riportati gli indirizzi completi dei fabbricati, i piani e i confini.

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 attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Il notaio Giorgio Imparato nell'atto di provenienza (atto 23/02/2012 rep. 58684), descrivendo i beni oggetto della compravendita, cita un fabbricato da cielo a terra "composto

di due abitazioni [...] e tre locali ad uso magazzino-cantina-soffitta della consistenza complessiva di 228 metri quadrati catastali ...”; allega all’atto suddetto le relative planimetrie catastali, che rappresentano due abitazioni e **quattro** magazzini, non tre. La superficie catastale complessiva dei magazzini indicata dal notaio nella descrizione è inoltre difforme da quella effettiva, che è pari a 227 mq. e non 228. Corretto è invece l’elenco stilato dal notaio in relazione ai dati catastali, che comprende anche il magazzino di cui al sub. 10, posto nell’area di corte ma non descritto per esteso dal dott. G.Imparato, che nei 228 mq. ne considera invece la superficie. Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sostanzialmente perché, come precedentemente esposto, le tramezzature dei magazzini al piano terra sono state rimosse, sono state modificate le tramezzature al piano primo, sono state variate alcune finestre e porte esterne, e soprattutto perché gli appartamenti al piano primo, distinti con due separati subalterni, risultano all’attualità fusi in un’unica unità immobiliare. Si rileva che nella scheda catastale dell’unità immobiliare distinta con i sub. 5 e 7 graffati, attualmente agli atti presso l’Agenzia del Territorio, sono rappresentati al piano terreno una cucina, un bagno ed una zona soggiorno pranzo, ma di fatto si ritiene la destinazione d’uso assentita sia “magazzino”, quindi non residenziale. Le principali difformità riscontrate vengono evidenziate in un elaborato grafico specifico, segnalate con cerchio rosso.

(allegato 8- confronto planimetria catastale e stato attuale 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 ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate; in merito alla fusione degli appartamenti si rimanda alla risposta al quesito precedente.

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;

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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;

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in relazione all'esatto stato dei luoghi è necessario presentare un idoneo titolo edilizio abilitativo.

QUESITO N. 13

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

Gli immobili, ai sensi del vigente P.R.G. ricadono in parte zona B, sottozona B2- "completamento e recupero", ed in parte in zona destinata alla viabilità.

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;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, è stato possibile reperire per l'immobile in oggetto un unico titolo edilizio: la D.I.A. n. 3926 del 07 aprile 2016.

In merito a tale titolo edilizio non risulta presentata la dichiarazione di fine dei lavori, il collaudo delle strutture e la segnalazione per l'abitabilità. Nella pratica inoltre è stata rinvenuta la ricevuta acquisita dal S.I.T.A.S. il giorno 29/04/2016 prot. llo n. 2016-222958 posizione 42863 per la richiesta di autorizzazione ai sensi degli art. 93 e 94 D.P.R. 380/01, inerente gli interventi strutturali. Dalla documentazione presente nel fascicolo del Comune di Vetralla sembrerebbe che per la pratica in oggetto la Regione Lazio abbia avviato una richiesta di perfezionamento, che non risulterebbe essere stata perfezionata.

Nella parte descrittiva della D.I.A. il tecnico relazione che gli interventi riguardano una *“diversa distribuzione interna, l’apertura di finestra al piano terra, apertura in breccia di accesso mediante cerchiatura, impianto elettrico, termoidraulico, infissi, cancelli esterni”*.

Si è presa visione dell’elaborato grafico allegato, che risulta carente di misure interne ed esterne.

La sottoscritta ha confrontato lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato nel progetto, e sostanzialmente l’appartamento differisce da quanto effettivamente legittimato per:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione, spostamento e rifacimento delle tramezzature;
- trasformazione di finestre in portefinestre e viceversa, ampliamento o diversa dimensione delle finestre e delle porte-finestre (prospetti A-B-C-D);
- fusione immobiliare al piano primo, con demolizione di muratura portante;
- ampliamento del balcone sul prospetto A (rispetto alla documentazione fotografica riportata e alla planimetria catastale).

Si evidenzia inoltre che il progetto non riporta il piccolo casottino/magazzino prospiciente il prospetto C del fabbricato principale, che non è citato nell’atto di divisione notaio Califano nè nella successione di ***** ***** , entrambi successivi al 01 settembre 1967. Si ha motivo di ritenere pertanto che l’immobile suddetto (accatastato solo nel 2011 con il sub. 10), sia stato realizzato senza titolo edilizio, successivamente al 1967.

Relativamente alle difformità riscontrate, consultato anche il responsabile dell’ufficio tecnico del Comune di Vetralla geom. ***** , si ritiene che gli abusi riscontrati siano sanabili con un accertamento di conformità (ai sensi art. 22 L.R.15/2008), previo rilascio autorizzazione in sanatoria per gli interventi strutturali non dichiarati (o non eseguiti conformemente). Trattandosi di interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e/o segnalazione certificata inizio attività di cui all’art.19 della LR 15/2008, eseguiti su immobile non vincolato, si ritiene che l’importo complessivo per la sanatoria, in via precauzionale, possa essere stimato in € 18.000,00 (considerati i “criteri e modalità di calcolo delle sanzioni e delle somme da corrispondere in materia di abusi edilizi approvati con Delibera del Consiglio Comunale di Vetralla n° 80 del 01-12-2016). La somma suddetta è comprensiva degli onorari del tecnico, della sanzione amministrativa, dell’oblazione, del costo di costruzione, della pratica di sanatoria strutturale da inoltrarsi alla Regione Lazio, dei

diritti di segreteria, della variazione catastale e di altre spese varie; l'importo sarà detratto dal valore di stima.

In merito al casottino/magazzino distinto con il sub. 10, considerati i dubbi sulla legittimità urbanistica dello stesso e lo stato di manutenzione in cui versa, si ritiene che possa essere economicamente più conveniente procedere alla demolizione che all'eventuale sanatoria. Si calcolano quindi in € 2.500,00 i costi per la demolizione, lo smaltimento del materiale in discarica autorizzata e la variazione catastale, che saranno detratti dal valore di stima.

Per gli immobili in oggetto non risulta rilasciato un certificato di agibilità/abitabilità.

(allegato 9- DIA N. 3926/2016)

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Vetralla i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. La sottoscritta ha richiesto in merito un certificato al Comune di Vetralla, che non ha ancora provveduto al rilascio. La certificazione sarà depositata dalla sottoscritta nel fascicolo telematico appena disponibile.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali

spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non fa parte di un condominio.

QUESITO 18

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

Si ritiene corretto vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del 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;

Al momento del sopralluogo il figlio del debitore, sig. *****, ha comunicato alla sottoscritta che l'appartamento al piano primo è occupato da lui e dal sig. *****.

La sottoscritta, tramite richiesta all'Agenzia delle Entrate, ha verificato che non risultano

registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione a nome del sig. ***** per gli immobili pignorati.

(allegato 10- Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito contratti di locazione)

QUESITO 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

L' appartamento al piano primo (generato dalla fusione di due appartamenti), occupato senza titolo, presenta una superficie netta pari a circa 120,00 mq. Viste le ottime condizioni manutentive, le finiture, la posizione dell'immobile e le sue caratteristiche tecniche, dopo aver condotto una ricerca di mercato e controllato i principali Osservatori Immobiliari, la sottoscritta ritiene congruo un prezzo pari ad € 4,5/mq.

Il canone mensile per la locazione è pertanto stimato in **€ 540,00**.

QUESITO 22

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

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. In merito agli oneri di natura condominiale, si rinvia alla risposta al quesito n° 17.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle

caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Vetralla e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2023) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2023).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VETRALLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE CAPOLUOGO - LA CURA - LA BOTTE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,5	4,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1450	L	4	5	N
Box	NORMALE	500	750	L	3,4	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comune: Vetralla (comprese le frazioni di Cura e La Botte)

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1000-1200	350	330-370	350-390	400-450	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	650-750	300-330	300-330	290-340	320-360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	350-500					stazionaria
Posti auto scoperti	250					stazionaria
Posti auto coperti	300					stazionaria
Box singoli	500 - 600					stazionaria
Uffici						
Negozi	900-1100	5/6 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	250-360					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mq.	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50-60			stazionaria
Terreni ad uso agricolo*		1,8- 2,2		stazionaria
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,3 - 2,5		stazionaria

*Terreno nudo

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale a Vetralla per abitazioni in buono/ottimo stato manutentivo variano tra 1200-1600 €/mq.

			sup. complessiva mq.	coeff. ragguglio	superf. raggugliata mq.
Superficie principale Piano primo			156,00	100%	156,00
Magazzini	Piano terra		134,00	40%	53,60
Soffitta piano secondo			165,00	30%	49,50
Balcone			4,80	30%	1,44
Cantine interrato			21,00	20%	4,20
Atrio			26,00	40%	10,40
Giardino p.lla 301	(primi 100 mq.)		100,00	10%	10,00
Giardino p.lla 131	(mq. successivi)		460,00	2%	9,20
			TOTALE		294,34

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni raggugli, è pari a 294,34 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere considerato pari a €1500,00/mq.

Si ritiene che il fabbricato in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

1500,00 €/mq. x 294,34 mq = € 441.000,00

A tale stima andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, valutato precedentemente in euro 20.500,00.

CALCOLO VALORE DEL TERRENO

Secondo il vigente P.R.G. i terreni ricadono parte in zona B2 e parte nella viabilità. Si è verificato che la zona destinata a viabilità occupa approssimativamente l'intera p.lla 903, pertanto, considerando, come richiesto dal Comune, il volume già edificato sulla p.lla 131, e sottraendolo dalla cubatura residua, si determina che quest'ultima è minima. Il valore dei terreni, considerando quindi l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (estensione, ubicazione, giacitura.....), può essere considerato pari ad € 15,00/mq.

F. 48 p.lla 901 mq. 840,00

F. 48 p.lla 902 mq. 425,00

F. 208 p.lla 903 mq. 1550,00

TOTALE mq. 2815,00

Si ritiene che i terreni in oggetto abbiano un valore di mercato pari a:

15,00 €/mq. x 2815 mq = € 42.225,00 .

Prezzo a base d'asta del lotto: € 463.000,00 (in arrotondamento);

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risulta una buona richiesta di immobili simili nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una buona commerciabilità.

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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Non è stato reperito alcun contratto di locazione, come meglio chiarito nella risposta al quesito n.20.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 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;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 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 e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 5).

QUESITO N. 34

Provveda 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 11).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Verbali
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza e note di trascrizione.
- 4) Ispezioni ipotecarie aggiornate.
- 5) Certificato di destinazione urbanistica.
- 6) Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Confronto planimetrie catastali e stato dei luoghi.
- 9) D.I.A. N. 3926/2016
- 10) Comunicazione Anagrafe tributaria.
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 30 gennaio 2024