Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario Avv. Stefania Bibiani

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2023 R.G.

AD ISTANZA DI

Guber Banca spa

(Avv.ti Giuseppe Le Fosse e Alessandro Caravello)

CONTRO

e

(Curatore Avv. [REDACTED])

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 10.10.2024

PREMESSO

che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 85/2023 R.G. ad istanza della GUBER BANCA Spa, con sede legale in Brescia (BS), in via Corfù n. 102, cod. fisc e p.iva 03140600176, in qualità di procuratrice speciale di Futura 2019 S.r.l. elettivamente domiciliata presso lo studio degli avvocati Giuseppe Le Fosse e Alessandro Caravello ambedue domiciliati in Viterbo in via Guglielmo Marconi n. 34, nei confronti del Signor il [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED] e del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED], del quale è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] con studio in [REDACTED] n. [REDACTED].

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

che, il G.E. dott. Federico Bonato, con provvedimento dell'1.10.2023, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 12.10.2023, gli affidava il seguente incarico:

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

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

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 anche 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;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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

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

28) *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*

29) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

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

32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

33) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegli alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico in triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- che in data 03.11.2023, unitamente alla dott.ssa Stefania Bibiani, custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, ubicati in nel territorio del Comune di Vetralla (VT), in via Strada di Corneto [REDACTED], di piena proprietà di 1/1 dei debitori esecutati e costituiti da un appartamento articolato al piano terra e primo ricadente in un fabbricato a destinazione abitativa con limitrofo locale accessorio con circostante area pertinenziale comune all'intero insediamento, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune nel foglio 60, part.IIa 139 sub. 9 cat. A/2 (all.ti 5, 6, 7);

- che, in tale data, non è stato possibile procedere al sopralluogo per assenza della parte esecutata che, contattata telefonicamente, veniva poi concordato un nuovo accesso per il giorno 10.11.2023 alle ore 11:00, con appuntamento sempre presso l'immobile colpito da esecuzione;

- che in data 10.11.2023 all'ora stabilita il CTU procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

effettuando un rilievo fotografico (*all. 9*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico; le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);

- che, nel corso dell'espletamento della consulenza, a causa delle problematiche riscontrate venivano richieste due proroghe di giorni 90 per poter completare le verifiche presso gli uffici comunali e la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, rispettivamente accordate dal G.E. in data 02.01.2024 e 04.04.2024;
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Vetralla (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, dell'Archivio storico di Stato, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 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;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal Certificato del notaio dott. Andrea Galleri di Villa Carcina (BS), è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (*all.ii 5, 6, 7, 8*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati, sia nella nota di trascrizione che nel titolo del pignoramento promosso dalla Guber Banca

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Spa relativi alla esecuzione immobiliare n. 85/2023 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento.

Risposta al quesito 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, gli Uffici Comunali, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

• in data 09.11.2015, l'Agenzia delle Entrate inseriva in visura i dati di superficie e l'immobile oggetto di esecuzione da tale data era classificato nel Comune di Vetralla (VT), in via Strada di Corneto snc piano T e 1 foglio 60, part.lla 139 sub. 9, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 7, superficie catastale mq. 181 Totale escluse aree scoperte mq. 164, rendita . 632,66 (all. 7); l'immobile viene intestato a :

- [REDACTED]; Fu [REDACTED] conced. per il terreno fino al 14/05/2004
- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 14/05/2004
- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] liv.1/2 per il terreno fino al 14/05/2004
- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 14/05/2004
- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] liv.1/2 per il

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

terreno fino al 14/05/2004 (*all. 7*);

- **in data 14.10.2011**, l' Agenzia delle Entrate su richiesta del Comune n. 29790.1/2011 effettuava variazione toponomastica variando la via del Corneto snc in Strada Corneto snc (*all. 7*);
- **in data 05.05.2005**, l' Agenzia delle Entrate effettuava una variazione del classamento con pratica VT0051390 confermando i dati proposti con il frazionamento del 14.05.2004 pratica VT0086906;
- **in data 14.05.2004**, presso l' Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati di Viterbo, veniva depositato una pratica di frazionamento prot.llo VT0086906, con cui veniva frazionato in variazione dell' unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 139 sub. 4 e veniva così individuato l' immobile esecutato nella consistenza come oggi risulta in atti ed è stato colpito dalla presente esecuzione immobiliare e precisamente censito in via del Corneto snc, piano T e 1, foglio 60, part.lla 139 sub. 9, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 7, rendita . 632,66 (*all. 7*);
- **in data 27.04.1989** l' unità urbana classificata nel foglio 60 con la particella 139 sub. 4, veniva costituita con denuncia di frazionamento n. 3427.1/1989 in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 139 sub. 2 e sub. 3 (*all. 7*);
- **in data 14.03.1989**, le unità urbane classificate sempre nel Comune di Vetralla al foglio 60 con le particella 139 sub. 2 e sub. 3, venivano costituite con pratica n. 2292.1/1989 (*all. 7*);
- **in data 23.07.1986**, con tipo mappale n. 2535.1/1986 (protocollo 147040), veniva costituita la particella Ente Urbano ai terreni classificata con il mappale 139 di ha. 0.18.80, la stessa a sua volta proveniente dalla fusione della originaria particella 139 classificata all' impianto di ha 0.05.80 e il terreno precedentemente censito con il mappale 1199 di ha 0.13.00 a sua volta risultante dal frazionamento registrato in data 23.07.1986 al n. 2535.1/1986 (prot.llo n. 147039), in variazione del terreno censito all' impianto meccanografico sempre del foglio 60 con il mappale 138 di ha. 0.24.50 (*all. 5*), i terreni nel Catasto erano intestati come segue:

- [REDACTED] Diritto del concedente 1/1
fino al 02/07/2012
- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] Enfiteusi 1/2

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

fino al 02/07/2012

- [REDACTED] nato a VETRALLA (VT) il [REDACTED] Enfiteusi 1/2 fino al 02/07/2012 (all. 5);

• in data 18.07.1985, si apriva la successione del signor [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED], registrata a Viterbo il 16.04.1987 al n. 3 vol. 716 e trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al n. reg. part. 5765 del 21.05.1987 (all. 10), e per effetto della rinuncia alla eredità da parte del coniuge superstite Signora [REDACTED] in forza di atto del 03.01.1986 a rogito notaio Baroni, con precisazione che gli eredi legittimi [REDACTED] (debitori eseguiti), accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 05.11.2012 rep. 856 a rogito notaio Lorenzo Mottura trascritto a Viterbo in data 07.11.2012 rep. 15049 (all. 11);

• in data 24.09.1947, si apriva la successione della signora [REDACTED] fu [REDACTED], trascritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo il 29.09.1947 al n. 3767, la quale lasciava suoi unici eredi legittimi: il figlio signor [REDACTED] (padre dei debitori eseguiti), ed il coniuge signor [REDACTED] quest'ultimo quanto al diritto di usufrutto poi estintosi per decesso in data 27.07.1952; tra i beni caduti in successione c'erano anche i terreni all'epoca classificati nel vecchio catasto alla sez. 2 con i mappali 2667/A, 2666/A e 2664/A su cui ricadono oggi i beni oggetto di esecuzione (all. 12);

• in data 10.01.1949, con atto di divisione notaio Carlo Capo di Roma rep. 60879 trascritto a Viterbo il 02.04.1949 al n. 1134, la signora [REDACTED] acquistava il diritto del concedente sui terreni in argomento e precisamente quelli elencati al punto 41 dell'allegato "A" Canoni e censi attivi - del medesimo atto, dove sono indicati tra i signori obbligati "[REDACTED]" e "[REDACTED]" (all. 14);

• in data 29.09.1897, con atto di vendita notaio Antonio Bassanelli rep. 2871 registrato a Viterbo il 193.10.1897 al n. 62, la signora [REDACTED] di [REDACTED] acquista dai signori [REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED] il dominio utile su un terreno di ha. 0,43,70 all'epoca classificato nel vecchio catasto del Comune di Vetralla alla sez. 2 con i mappali 2667/A, 2666/A e 2664/A. ed a pagina 3, al secondo capoverso viene indicato anche l'entità del canone enfiteutico di scudi 1,87 pari a lire 10,00 (all. 13). Il terreno

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

in argomento fatto le opportune verifiche corrisponde all'impianto del Nuovo Catasto Terreni alle particelle 138, 139, 140 e 141 del foglio 60, su cui in parte delle particelle 138 e 139 ricade il cassone del fabbricato che include l'appartamento e l'area comune oggetto di esecuzione immobiliare, come può riscontrarsi dal raffronto tra le mappe del vecchio ed il nuovo catasto (*all. 15*).

Dalla ricostruzione effettuata emerge senza alcun dubbio che i terreni e quindi i sovrastanti fabbricati, compreso quello oggetto di stima, appaiono a tutti gli effetti gravati da livello a favore degli eredi della signora [REDACTED]

[REDACTED] come è poi riscontrabile dalla lettura delle visure catastali attuali, previo apposito allineamento anagrafico (*all.ii 7 e 5*).

Quindi per la messa all'asta dei beni immobili staggiti, ci si rimette alla decisione del Giudice se ritiene opportuno procedere alla vendita nello stato di fatto con detrazione dei costi di affrancazione, lasciando al futuro acquirente l'onere della cancellazione del gravame, oppure procedere preliminarmente alla sua cancellazione previo allineamento dei titoli e ricerca degli attuali eredi aventi diritto.

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al quesito 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);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 12.12.2023 (*all. 8*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

"iscrizioni":

- con nota reg. part. n. 509 del 04.03.2004, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma complessiva di €. 260.000,00 contro i signori [REDACTED], quest'ultimo quale terzo datore di ipoteca, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e gravante per il diritto della piena

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'immobile censito con il mappale 139 di ha 0.18.80 del foglio 60 di catasto terreni, a garanzia di un mutuo concesso al [REDACTED] con atto notaio Giorgio Imparato del 02.03.2004 rep. 38969 (all. 16);

- con nota reg. part. n. 1328 del 24.04.2009, veniva iscritta ipoteca volontaria per la somma complessiva di €. 258.000,00 contro i signori [REDACTED] quest'ultimo quale terzo datore di ipoteca, a favore della Banca Credito Cooperativo di Barbarano Romano – Società Cooperativa e gravante per il diritto della piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti al catasto terreni con il mappale 139 di ha 0.18.80 del foglio 60, a garanzia di un mutuo concesso al signor [REDACTED] con atto notaio Giorgio Imparato del 23.04.2009 rep. 21957 (all. 17);

- con nota reg. part. 852 del 05.05.2016, veniva iscritta nella Conservatoria dei RR II di Viterbo, ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, "Equitalia Sud Spa", con sede in Roma cod. fisc. 11210661002, rep. n. 880/12516 del 05.05.2016 capitale di euro 84.180,92 – ipoteca di €. 168.361,84 a favore di "Equitalia Sud Spa C.F. 11210661002", contro [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] contro la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili in oggetto; (all. 18);

- con nota reg. part. 1976 del 17.10.2016, veniva iscritta nella Conservatoria dei RR II di Viterbo, ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, "Equitalia servizi di riscossione spa", con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, rep. n. 1033/12516 del 14.10.2016 capitale di euro 25.054,10 – ipoteca di €. 50.108,20 a favore di "Equitalia Sud Spa C.F. 11210661002", contro la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili in oggetto riconducibili a [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] (all. 19);

- con nota reg. part. 298 del 16.02.2017, veniva iscritta ipoteca giudiziale per la somma complessiva di €. 35.000,00 di cui €. 23.237,74 per capitale e €. 8.262,26 per interessi ed €. 3.500,00 per spese a favore della "Banca di Capranica Credito Cooperativo – Società Cooperativa" cod. fisc. 01614300562, contro il Signor [REDACTED] e gravante per il diritto della piena proprietà in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili oggetto di esecuzione in dipendenza del decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo n. 396 del 29.04.2016 (all. 20);

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

• con nota reg. part. 231 del 13.02.2019, veniva iscritta alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, “Agenzia delle Entrate – Riscossione”, con sede in Roma cod. fisc. 13756881002, rep. n. 2263/12516 del 12.02.2019 capitale di euro 21.746,89 – ipoteca di €. 43.493,78 a favore di “Agenzia delle Entrate – Riscossione C.F. 13756881002”, contro la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ degli immobili in oggetto riconducibili a [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] (all. 21);

“trascrizioni”

- con nota reg. part. 6123 in data 11.05.2023, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto Tribunale Civile di Viterbo del 15.04.2023 rep. 707 a favore della Guber Banca Spa (per Futura 2019 srl), con sede in Brescia (BS) Via Corfù n. 102 c.f. 03140600176 contro i signori [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] che in relazione è stato nominato curatore dell’eredità giacente l’avv. [REDACTED] contro la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Vetralla (VT) censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio 60 mappale 139 sub. 9 (all. 22);

Risposta al quesito 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;

All’uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (all.ii 5, 6, 7), con evidenziata l’esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell’immobile staggito.

Risposta al quesito 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vetralla (VT), risulta che il debitore esecutato è residente in detto Comune in via [REDACTED] [REDACTED] (all. 3).

Per quanto concerne il regime patrimoniale del Signor [REDACTED] dalla lettura dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vetralla (VT), risulta di aver contratto matrimonio in data [REDACTED] con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) in data [REDACTED], e di avere il regime patrimoniale in comunione dei beni (all. 4).

Mentre il signor [REDACTED] nato a Vetralla il [REDACTED] è deceduto in Roma il [REDACTED] e era nello stato civile Celibe. (all. 3).

Infine si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono di provenienza successoria e quindi di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

Risposta al quesito 7)

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

L'immobile oggetto di stima trattasi di un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo, ricadente all'interno di un fabbricato a destinazione abitativa in cui vi ricadono altre unità immobiliari di proprietà degli esecutati ma non colpite dalla presente procedura, con adiacente locali accessori ed area pertinenziale comune all'intero insediamento. L'immobile in questione ricade in agro del Comune di Vetralla (VT) in frazione La Cura da cui dista circa km 1,300. Precisamente ed ha accesso sia pedonale che carraio dal [REDACTED] dalla Strada di Corneto, e dopo aver percorso longitudinalmente la particella 1673, riconducibile sempre agli stessi proprietari ma non colpita da pignoramento, ci si immette nell'area di pertinenza comune all'intero insediamento e identificata con la particella 139.

L'abitazione colpita è distinta al C.F. del Comune di Vetralla nel foglio 60 part.lla 139 sub. 9 categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 181, escluse le aree scoperte mq. 164, rendita €. 632,66, si

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

sviluppa su un piano terra suddiviso in un ripostiglio, due locali sgombero e una dispensa per una superficie complessiva di circa mq. 103,15, con adiacente un portico sul lato sud di mq. 54,97; poi per mezzo di una scalata comune con l'unità immobiliare posta al piano terzo, si raggiunge il piano primo della superficie complessiva di circa mq 100,69 a sua volta suddiviso in una zona ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, un bagno due camere e un vano pranzo soggiorno, oltre un balcone a servizio della cucina e sala e un ampio terrazzo che si sviluppano per una superficie complessiva di mq. 72,24. Sempre sul lato Sud, ma distaccato dal vano principale si trova un ulteriore locale rimessa con adiacente forno di mq 15,00. Perimetralmente all'intero insediamento rimane un'area comune di circa mq. 1.400 a servizio di tutte le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato è dotata di strade, zone pavimentate e aree a verde.

L'area comune in questione sui limiti di proprietà è recintata con paletti in cls e rete metallica, per la rimanenza i limiti non sono identificati.

Confina con rimanente proprietà intestatari su due lati, proprietà particelle 142 e 918, salvo altri.

Il fabbricato principale ad uso abitativo in cui ricade l'appartamento oggetto si stima ha pareti esterne non intonacate, è stato realizzato in struttura portante del tipo misto con solai in latero cemento, la copertura è a tetto a due falde. La scalata che collega il piano terra con il sovrastante piano primo e secondo sottotetto, quest'ultimo come detto estraneo alla vendita, è allo stato grezzo priva di rivestimenti. Il piano terra benché dotato di infissi e di impianto elettrico e idrico, internamente è allo stato rustico con pavimenti in battuto di cemento le pareti e i soffitti sono privi diintonaci; mentre l'appartamento posto al piano primo ha rifiniture di tipo civile abitazione, pavimenti in marmette tipo gallesse di vari colori e forme, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la cucina ed il servizio igienico sono completi di tutti gli accessori e rubinetteria, mentre le pareti e i pavimenti sono in maiolica. Le porte interne sono in legno, così pure quelli esterni sono sempre in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili in pvc. L'appartamento è completo di impianto elettrico e idrico allacciati alle rispettive reti pubbliche presenti nella zona, invece la fognatura nera è comune all'intero insediamento in origine era dotata di fossa tipo imhoff con scarico a dispersione oggi è allacciato alla rete pubblica. Non è

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

presente l'impianto di riscaldamento ma vi è la predisposizione dell'impianto di adduzione.

Il piazzale esterno nella parte frontale ha pavimento in bitume mentre la parte retrostante se si esclude i marciapiedi e il portico che sono in betonella è in ghiaio di cava alcune modeste zone sono a verde.

L'accesso alla pubblica via avviene attraversando la particella 1673, che come detto, benché la titolarità è riconducibile ai debitori eseguiti, la stessa non è colpita e quindi estranea alla procedura, pertanto verrà stimato il costo di imposizione della servitù e detratto dal valore stimato.

Lo stato di conservazione del bene nel complesso può definirsi buono in linea con la vetustà degli immobili. Non sono stati prodotte le relative certificazioni degli impianti ne è presente il certificato di abitabilità.

Il tutto è riscontrabile e visibile sia dalle planimetrie allegate (*all. 7*), che da quello fotografico (*all. 9*).

Risposta al Quesito 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;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dal Guber Banca Spa e relativi alla esecuzione immobiliare n. 85/2023 R.G., corrispondono solo a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi.

Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Risposta al Quesito 9):

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della storia catastale e dai dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Degno di nota risulta un mero errore formale eseguito dal tecnico estensore nell'elaborato di piano, dove è stato invertita la collocazione del locale autorimessa, accessorio indiretto all'abitazione stimata (all. 6).

Tale elaborato di piano, che ha solo carattere indicativo e andrebbe aggiornato ad ogni variazione catastale, cosa che non è stata fatta quando è stato creato il subalterno colpito dalla presente esecuzione, Tale errore emerge chiaramente da un puntuale raffronto tra l'elaborato di piano con la planimetria urbana del sub. 9 dove si vede chiaramente che il garage non è nella posizione indicata (all.ti 6 e 7). Così pure è stato accertato per conferma che nella planimetria urbana dell'appartamento classificato con il sub. 6 è stato riportato l'autorimessa non oggetto di stima (all.23). Pertanto non vi è nessuna incertezza nella individuazione dei beni oggetto di stima.

Per le ragioni sopra riportate questa CTU ritiene che l'acquirente potrà procedere alla correzione dell'elaborato di piano con un costo stimato in €. 500, che verrà detratto dal valore di stima.

Risposta al Quesito 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;

Dai riscontri effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Va puntualizzato che nella planimetria catastale (all.7), vi è la presenza di un vano scala che collega il piano terra con il piano primo, la stessa si sviluppa per

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

un ulteriore piano e risulta comune con il terzo piano sottotetto, classificato al Catasto Fabbricati nel foglio 60 part.IIa 139 sub. 5, cat. F/3 (unità immobiliare in corso di costruzione), che benché intestato agli stessi esecutati, non è colpito da pignoramento, pertanto tale vano scala compreso la porzione di portico al piano terra necessario all'ingresso, è di uso comune tra i due subalterni.

Risposta al Quesito 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;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ha una planimetria catastale che non si discosta nella distribuzione interna da quella reale.

Come già riportato, vi è stato un mero errore del tecnico estensore nell'indicazione nell'elaborato originario di piano dei locali autorimessa.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente dell'immobile con un costo stimato in €. 500,00.

Risposta al Quesito 13):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel PRG del Comune di Vetralla in zona Agricola E2.

Il fabbricato urbano, dalla documentazione depositata in Comune, risulta che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione abitativa.

Risposta al Quesito 14):

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

Dalle verifiche storiche il fabbricato dove ricade il l'appartamento oggetto di stima, originariamente fu in parte edificato in data antecedente il 01.09.1967, difatti è presente nelle mappe catastali fin dal loro impianto del 1939. Poi successivamente è stato ampliato con i seguenti atti amministrativi di seguito riportati:

- in data **31.05.1972**, il Sindaco del Comune di Vetralla ha rilasciato "Licenza Edilizia" n. 978 al Signor [REDACTED], padre dei debitori esecutati, (all.24);
- in data **01.06.1977**, al prot.llo 1051 il Sindaco del Comune di Vetralla ha rilasciato "Concessione di Costruzione" n. 741/77 al Signor [REDACTED] padre dei debitori esecutati, per ampliamento fabbricato sito in via di Corneto – zona E2 (all.24);
- in data **06.05.2004**, con il pratica edilizia n. 1332 prot.llo 3884 del 30.04.1986 è stata rilasciata dal Comune di Vetralla Concessione Edilizia in Sanatoria ai signori [REDACTED] consistente in : *"nuova costruzione con superficie di mq. 41, ampliamento con superficie di mq. 117, ampliamento con superficie di mq. 69, realizzata in via Corneto n. [REDACTED], zona agricola con residenza (E1) di PRG, sull'area distinta al catasto fondiario particella num. 138 – 169 foglio 60 della sezione"* (all.ti 24 e 25);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano solamente sia al piano terra che al piano primo, modeste differenziazioni sulle quote di alcuni centimetri di collocazione e dimensione di alcune finestre e porte nonché sulle divisioni interne. Tutte variazioni chiaramente di natura costruttiva in buona parte entro le tolleranze e che non abbisognano di pratiche di sanatoria.

Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali di Vetralla (VT), non risultano abbiano inoltrato istanza di sanatoria o vi siano istanze non evase.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che tutti gli immobili e l'abitazione in oggetto non sono muniti di certificato di abitabilità

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

di affranco in base al canone dichiarato nel 1897, rivalutato alla data odierna, pari a circa €. 1.013,20 a cui vanno aggiunti i costi notarili e di ricerca e relazione anagrafica per un totale complessivo stimato in €. 5.000,00.

Tale cifra nella presente relazione verrà detratta dal valore di stima e si rimette alla decisione del Giudice di procedere o meno alla vendita prima di tale incombenza.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che l'appartamento oggetto di esecuzione non ricade all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in un unico lotto.

LOTTO 1

Nel caso in questione trattasi di un appartamento ricadente all'interno di un fabbricato dove vi ricadono altre unità immobiliari destinate ad uso abitativo, con adiacenti locali accessori ed area comune pertinenziale, quindi non vi sono opportunità di vendita separata o frazionabile, che benché non del tutto escluso urbanisticamente, una eventuale separazione, oltreché costosa nella attuazione finirebbe solo per diminuire l'appetibilità sul mercato e lo stesso valore.

Risposta al 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 e 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

L'immobile esecutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo ai debitori esecutati, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento con tutte le problematiche già evidenziate.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO 1

Appartamento posto al piano terra e primo destinato ad una sola abitazione con annessi locali accessori ed area pertinenziale comune all'intero insediamento. L'immobile in questione ricade in agro del Comune di Vetralla (VT) a circa km 1,300 dal centro della frazione di La Cura. Vi si accede dal civico ■ della Strada di Corneto, attraversando la particella 1673, non colpita da pignoramento.

L'abitazione è distinta al C.F. del Comune di Vetralla nel foglio 60 part.lla 139 sub. 9 categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 181, escluse le aree scoperte mq. 164, rendita €. 632,66, si sviluppa su un piano terra suddiviso in un ripostiglio, due locali sgombero e una dispensa per una superficie complessiva di mq. 103,15, con adiacente un portico sul lato sud di mq. 54,97; poi per mezzo di una scalata comune con l'unità immobiliare posta al piano terzo, si raggiunge il piano primo della superficie complessiva di circa mq 100,69 suddiviso in una zona ingresso disimpegno, una cucina con ripostiglio, un bagno due camere e un vano pranzo soggiorno, oltre un balcone a servizio della cucina e sala e un ampio terrazzo che si sviluppano per una superficie complessiva di mq. 72,24. Distaccato dal fabbricato si trova un locale autorimessa di mq 15,00 con adiacente forno comune. Perimetralmente all'intero insediamento rimane un'area comune di circa mq. 1.400 a servizio di tutte le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato è dotata di strade, zone pavimentate e aree a verde.

Confina con rimanente proprietà intestatari su due lati, proprietà particelle 142 e 918, salvo altri.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (all. 9), che dalle planimetrie catastali in atti (all. 7).

Risposta al Quesito 20):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Alla data del sopralluogo, l'appartamento è occupato dal nucleo familiare riconducibile al debitore esecutato [REDACTED], come meglio riportato nel relativo verbale di sopralluogo (all. 1).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (all. 2), l'immobile colpito da pignoramento non risulta essere interessato da contratti di locazione registrati.

Risposta al 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;

Alla data del sopralluogo del 10.11.2023, gli immobili in questione oggetto di esecuzione sono in possesso e utilizzati dal debitore esecutato, difatti è occupato dai componenti del suo nucleo familiare come risulta anche dai certificati anagrafici rilasciati (all. 3).

Risposta al 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Così pure dalla lettura degli atti di provenienza e del relativo certificato rilasciato dal Comune di Vetralla, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (all.26).

Come già sopra riportato dalla lettura delle visure storiche catastali (all.ti 5 e 7) e, dalla ricostruzione storica effettuata nei titoli di provenienza (all.ti 13 e 14), è stata accertata la presenza sul terreno del gravame di "livello" a favore della signora "████████████████████".

Tale livello si ritiene possibile affrancarlo, previa ricostruzione della titolarità del concedente, con un costo di affranco in base al canone dichiarato nel 1897, rivalutato alla data odierna, pari a circa €. 1.013,20 a cui vanno aggiunti i costi notarili e di ricerca, relazione e allineamento anagrafica per un totale complessivo stimato in €. 5.000,00.

Risposta al Quesito 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;

"Conteggi di Stima"

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

proceduto al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 27 e 28*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate nel secondo semestre del 2023 e, all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate sempre nel secondo semestre 2023, alle quotazioni sul Libero Mercato della zona dove ricade l'immobile esecutato, ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato (*all. 28*) e come di seguito riassunto nell'apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

STIMA MEDIA PONDERATA				
lotto n. 1 Comune di Vetralla - frazione La Cura - Strada di Corneto n. 113				
LOTTO	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
Immobile	€ 132.558,76	€ 151.495,72	€ 179.501,43	€ 154.518,63

Ai sopra riportati valori, vanno detratti i costi stimati in € 5.000,00, per la cancellazione del livello gravante, a cui vanno sommati il costo stimato di €, 3.000,00 per l'imposizione della servitù di transito sulla particella 1673 non colpita da pignoramento per permettere l'accesso dalla via pubblica fino all'area comune, un costo di € 500,00 per la correzione dell'elaborato di piano catastale ed infine un ulteriore abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€ 154.518,63
A detrarre costi per affrancazione e spese tecniche ricostruzione	€ 5.000,00
A detrarre costi imposizione servitù accesso	€ 3.000,00
A detrarre costi correzione errore su elaborato di piano catastale	€ 500,00
A detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e rinconfinamento	€ 7.725,93

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Valore Lotto 1 da porre in vendita**€ 138.292,70**

(diconsi euro centotrentottomiladuecentonovandadue/70).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel territorio del Comune di Vetralla – frazione La Cura, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed asservimento di aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune e limitrofi alla località di ricadenza. A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (all. 27).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune Vasanello (VT) ultimi pubblicati (secondo semestre 2023) (all. 27).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Vetralla – frazione La Cura (VT) ultime pubblicate per il secondo semestre del 2023 (all. 27).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

di conservazione e destinazione urbanistica assentita, nonché opportunamente adeguati alla tipologia di immobile stimato, ed alla relativa superficie di riferimento e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (all. 28).

Risposta al Quesito 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;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili in argomento ed oggetto di stima, presentano particolari caratteristiche intrinseche che li rendono appetibili sul mercato, anche se si evidenzia la presenza del livello ultra secolare i cui oneri di affrancazione rimangono in carico all'eventuale acquirente, oltrechè quella di imposizione della servitù di transito. Sia i costi di affrancazione che di imposizione della servitù di accesso sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.

Risposta al Quesito 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 vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Canino lì, 02.07.2023

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.
Si procede al deposito della presente CTU in forma definitiva presso la
Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.
Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero
necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino li, 19.07.2024

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

- 1) Verbali d'accesso;
- 2) dichiarazione ufficio del Registro di Viterbo;
- 3) certificati anagrafe del Comune di Vetralla [REDACTED];
- 4) estratto di matrimonio con annotazione a margine e residenza e stato di famiglia [REDACTED] - Anagrafe di Vetralla;
- 5) estratto di mappa catastale con individuato immobile esecutato e visure storiche catasto terreni;
- 6) Elaborato di piano elenco subalterni ed BCNC;
- 7) planimetria urbana in atti visure storiche catasto fabbricati;
- 8) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;
- 9) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 10) nota denuncia di successione [REDACTED] del 21.05.1987 rep. 4561;
- 11) atto accettazione tacita eredità notaio Mottura del 05.11.2012 rep. 856;
- 12) successione [REDACTED] trascritta il 29.09.1947 al n. 3767;
- 13) atto notaio Antonio Bassanelli del 29.09.1897 rep. 2871;
- 14) atto notaio Aldo Capo del 10.01.1949 rep. 60879;
- 15) stralcio mappe vecchio catasto pontificio e N.C.T.;
- 16) nota n. 509 del 04.03.2004 ipoteca volontaria notaio Imparato;
- 17) nota n. 1328 del 24.04.2009, ipoteca volontaria notaio Imparato;
- 18) nota n. 852 del 05.05.2016, ipoteca legale ruolo "Equitalia Sud Spa";
- 19) nota n. 1976 del 17.10.2016, ipoteca legale ruolo "Equitalia servizi di riscossione spa";
- 20) nota n. 298 del 16.02.2017, ipoteca giudiziale a favore della "Banca di Capranica Credito Cooperativo – Società Cooperativa";

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- 21) nota n. 231 del 13.02.2019, ipoteca legale a favore “Agenzia delle Entrate – Riscossione”;
- 22) nota n. 6123 in data 11.05.2023, Pignoramento Immobili a favore della Guber Banca Spa (per Futura 2019 srl);
- 23) planimetria urbana sub. 6 e visura storica;
- 24) C.E. in sanatoria del 06.05.2004, p.e. n. 1332 p.llo 3884 del 30.04.1986;
- 25) Tavola grafica rilasciata relativa alla CE in sanatoria del 06.05.2004, p.e. n. 1332 p.llo 3884 del 30.04.1986;
- 26) attestato assenza Usi Civici rilasciato dal Comune di Vetralla;
- 27) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
- 28) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata.
- 29) Ricevute PEC e raccomandate a.r. di avvenuta consegna alle parti della C.T.U..

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli