

Perizia di CTU E.I. 114-2024 presso Tribunale di Viterbo

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 114/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Federico Bonato

promossa da

(rappresentata dall'Avv.to Casamorata Carlotta di Ravenna)

contro

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Geom. Roberto Moroni, con sede in Civita Castellana (VT), Vicolo Febo,9 come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta con accettazione d'incarico in data 16/11/2024;
- che con provvedimento del 10/02/2025, il Giudice, ha concesso proroga di gg. 60 per la consegna della CTU;
- che nell'udienza del 28/10/2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) –, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile**

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a

quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. 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 (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

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

35) ***allegghi** alla relazione:*

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

- che, in data 28/11/2024, il sottoscritto, congiuntamente al custode nominato Dott. Modeo Gianluca, effettuava un primo accesso sui beni oggetto della presente il cui esito è stato negativo;
- che in data 07/03/2025, il sottoscritto, congiuntamente al Custode, effettuava un secondo accesso sui beni oggetto della presente avvenuto regolarmente alla presenza del soggetto esecutato;

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1)

Il verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 10/07/2024, R.P.9011 e R.G. 10968, a favore di:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1
- e contro
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/1

relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Vetralla per la quota complessiva di spettanza pari ad 1/1 della proprietà:

1. Immobiliare adibito ad ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE distinto al NCEU:

Al Foglio 25 particella 694 subalterno 5

Categoria A/5 Classe 2^ di 2,5 vani con rendita pari ad €. 63,27

Strada del Giardino, 214 - Piano Primo

2. Immobili adibito a MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO distinto al NCEU:

Al Foglio 25 particella 694 subalterno 1

Categoria C/2 Classe 3^ di 19 mq con rendita pari ad € 9,81

Strada del Giardino, 211 - Piano Terra

Il creditore procedente ha depositato, oltre la documentazione di rito, anche una dettagliata relazione notarile pertanto si può affermare che:

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare.

QUESITO 2)

Effettuate le visure aggiornate dell'immobile oggetto di CTU si riscontra che gli attuali dati catastali del compendio pignorato sono:

1. FABBRICATO Foglio 25 particella 694 Sub 5 Cat. A/5- classe 2^ r.c. € 63,27 - Strada del Giardino, 214 Piano 1
2. FABBRICATO Foglio 25 particella 694 Sub 1 Cat. C/2 classe 1^ r.c. € 9,81 - Strada del Giardino, 211 Piano Terra

Alla luce di quanto sopra, si ATTESTA che:

I dati indicati nel Pignoramento Immobiliare trascritto sono corretti ed idonei per una esatta identificazione catastale dell'immobile

QUESITO 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

Stato attuale

CATASTO FABBRICATI:

Foglio 25 particella 694 sub. 5 - Cat. A/5 Classe 2^ di 2,5 vani con rendita pari ad €. 63,27 - Strada del

Giardino, 214 - Piano Primo

Foglio 25 particella 694 sub. 1 - Cat. C/2 classe 1^a di mq. 19 rendita catastale € 9,81 - Strada del Giardino, 211 Piano Terra

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2024 – Conservatoria RR.II. VT** Registro Particolare 9011 Registro Generale 10698
Verbale Pignoramento Immobiliare - Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Tivoli Rep. 2464 del 15/05/2024
A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- **TRASCRIZIONE del 07/01/2019 - Conservatoria RR.II. VT** Registro Particolare 113 Registro Generale 140
Verbale Pignoramento Immobili - Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Viterbo Rep. 1883/2018 del 10/12/2018
A favore: [REDACTED] con sede in Siena C.F. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- **VARIAZIONE CATASTALE del 02/10/2014** – causale "GAF Codifica piano incoerente" Prot. 101656 del 02/10/2014 sull'immobile Foglio 25 Particella 694 sub 5 - rendita € 63,27.
- **COMPRAVENDITA del 11/04/2008 - Conservatoria RR.II. VT - R.P. 3852 R.G. 5582** per trascrizione Atto Notaio Garofalo Aldo Rep. 97386/15389 con il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] vende ad [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1, gli immobili Foglio 25 Particella 694 Sub 1 (rendita € 9,81) e Foglio 25 Particella 694 Sub 5 (rendita € 63,27).
- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 11/04/2008 - Conservatoria RR.II. VT – R.P. 1162 R.g. 5583**
Derivante da concessione di mutuo fondiario per la compravendita di cui al R.P. 3852 R.G. 5582 per trascrizione Atto Notaio Garofalo Aldo Rep. 97386/15389 del 08/04/2008
A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Della durata di 30 anni per un capitale di € 120.000,00 ed un'ipoteca di € 240.000,00 gravante sulle unità oggetto di pignoramento.
- **VARIAZIONE CATASTALE DEL 26/09/2006** - "Variazione per modifica identificativo - Allineamento mappe"
Prot. 99458 del 26/09/2006 con la quale, l'Ufficio del territorio di Viterbo, ha variato il foglio e la p.lla catastale, delle Unità immobiliari oggetto della presente, da:
 - Foglio 17 p.lla 87 sub. 5 è divenuta -----> Foglio 25 p.lla 694 sub. 5;
 - Foglio 17 p.lla 87 sub. 1 è divenuta -----> Foglio 25 p.lla 694 sub. 1;
- **TRASCRIZIONE del 08/05/1989 del 08/05/1989 Conservatoria RR.II. VT – R.P. 4353 R.G. 5883**
ATTO di DIVISIONE Notaio Brunelli Marcello Rep. 2205 del 22/18/1988 divisione tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] con il quale [REDACTED] acquisiva la piena proprietà (Quota 1/1) degli immobili, oggetto di pignoramento, siti a Vetralla e censiti al Catasto fabbricati al Foglio 17 p.lla 87 (oggi foglio 25 p.lla 694) sub. 1 e sub. 5.

QUESITO 4)

Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

A. Trascrizione verbale di pignoramento - Conservatoria RR.II. VT - R.P. 9011 R.G. 10698 del 10/07/2024

Verbale Pignoramento Immobiliare - Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Tivoli Rep. 2464 del 15/05/2024

Soggetto a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Gravante sulle unità pignorate.

B. Trascrizione verbale di pignoramento - Conservatoria RR.II. VT - R.P. 140 R.G. 113 del 07/01/2019

Verbale Pignoramento Immobili Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Viterbo Rep. 1883/2018 del 10/12/2018

Soggetto a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Gravante sulle unità pignorate.

C. Iscrizione Ipoteca Volontaria - R.P. 3852 R.G. 5582 del 11/04/2008 presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo

derivante da concessione di mutuo fondiario relativo all' Atto Notaio Garofalo Aldo Rep. 97386/15389

Soggetto a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Della durata di 30 anni per un capitale di € 120.000,00 ed un ipoteca di € 240.000,00 gravante sulle unità oggetto di pignoramento. Gravante sulle unità pignorate.

QUESITO 5)

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Planimetria NCEU Prot. T411681 del 26/11/2024;
- Planimetria NCEU Prot. T411684 del 26/11/2024;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T422418 del 26/11/2024;

non necessita di certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di soli fabbricati.

QUESITO 6)

Acquisito certificato per estratto di matrimonio del soggetto esecutato da cui risulta che è coniugato in regime di separazione dei beni.

QUESITO 7)

Gli immobili oggetto di trattazione sono siti nel Comune di Vetralla e costituiscono porzione di palazzina multifamiliare comprendente ulteriori due abitazioni, ai piani Primo e secondo, con relative pertinenze al piano terra.

L'edificio è posto all'incrocio tra Via Giardino e la Via Francigena che portano al centro abitato del Comune di Vetralla e, nello specifico confina, con:

- a Nord con Via Giardino;
- a Est con le p.lle 695 e 1858;
- a Sud con la p.lla 1858 e Via Francigena(via Croce di Pasquini);
- Ad Ovest con la convergenza tra Via Giardino e la Via Francigena(Via Croce di Pasquini).

La palazzina è costituita da un unico corpo di fabbrica edificato presumibilmente agli inizi del '900 e, pur mancando il titolo edilizio che ne accerti la data di costruzione, la sua presenza in mappa catasto terreni d'impianto, costituisce senz'altro prova della sua esistenza nei primi anni '40 .

La superficie muraria esterna è quasi totalmente intonacata e tinteggiata, salvo la porzioni d'angolo

lasciate in tufo a vista, il perimetro di piano terra è protetto da rivestimento in peperino; la palazzina verte in un discreto stato di conservazione.

La struttura verticale è in muratura portante di tufo con solai di interpiano in ferro e tavelloni e/o in legno; il tetto di copertura, del tipo a padiglione, è realizzato in legno misto a laterizi; gli infissi sono in legno monovetro protetti con persiane in legno mentre gli accessi al piano terra delle varie unità immobiliari sono protetti da portoni in legno e/o in ferro.

Il **magazzino** ha accesso indipendente da Via Giardino, Snc (catastalmente Strada del giardino, 211) ed è composto di un unico vano avente una superficie utile calpestabile di 20.40 mq e si presenta non in buone condizioni poiché la pavimentazione, in battuto di cemento, risulta non omogenea così come le pareti, solo intonacate, presentano notevoli tracce di umidità; il soffitto non è intonacato e si denota la struttura composta da travetti in Acciaio e tavelloni in laterizio; la porta di accesso ha una larghezza di ml 1.72 non adatta all'accesso di un autoveicolo se non con una Minicar (larghezza ml 1.40 di media) pertanto la sua destinazione attuale può essere solo quella di deposito.

PIANO TERRA sub. 1

H = 2.90 ml

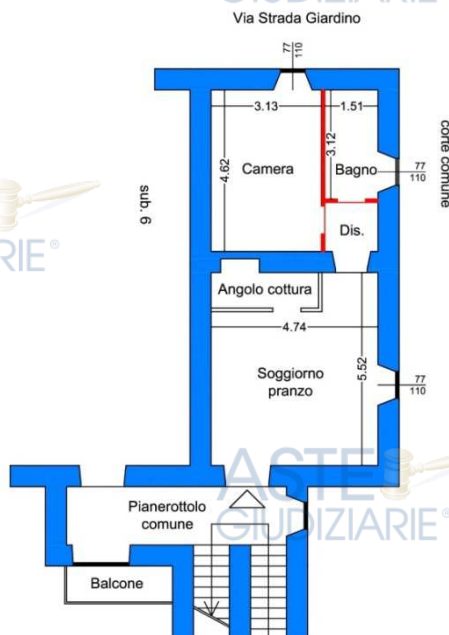


L'abitazione, della superficie utile di circa 48.00 mq, è posta al piano primo della palazzina e condivide, con le altre abitazioni presenti, l'accesso da Via Croce Pasquini, 3 (catastalmente Via Giardino, 214); l'ingresso (interno. 2) dell'unità immobiliare si trova su un pianerottolo di distribuzione comune dove è presente l'accesso dell'altra abitazione del primo piano; l'entrata dell'abitazione avviene sul vano giorno nel quale, tramite un tramezzo di altezza 90 cm circa, è stata delimitata la zona adibita ad angolo cottura; la zona notte è accessibile tramite un piccolo disimpegno dal quale si raggiunge la camera ed il bagno.

L'impianto elettrico è di vecchia fattura e non conforme alla normativa vigente; l'appartamento è sprovvisto di riscaldamento ed è munito di solo scaldacqua elettrico allocato nel bagno; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in monocottura ceramica; le pareti e i soffitti sono quasi completamente tinteggiati fatta eccezione per la parete adiacente all'angolo cottura che è rivestito con doghe di legno; i sanitari del bagno si presentano in mediocri condizioni.



PIANO PRIMO sub. 5
H = 2.65 ml



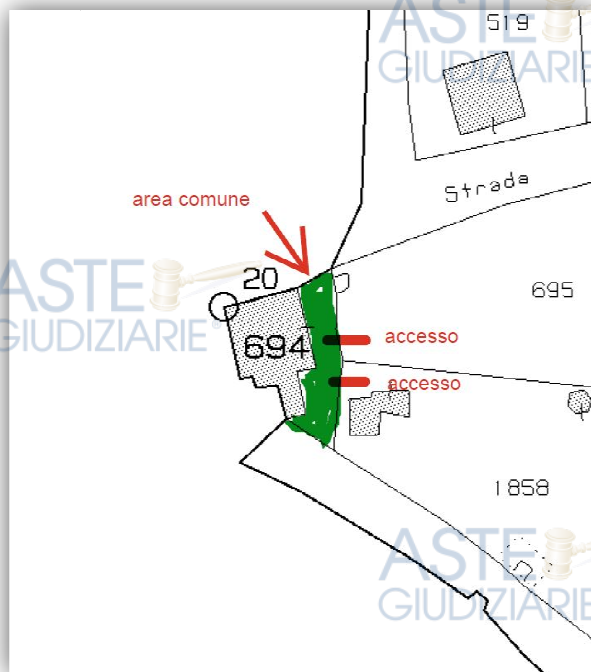
Lo stato di manutenzione versa, generalmente, in discrete condizioni seppur necessiti di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, sostituzione sanitari e rivestimenti dei bagni) e straordinaria (rifacimento impianto elettrico, installazione impianto di riscaldamento, sostituzione infissi).

In sintesi lo stato generale dell'abitazione è compatibile con la vetustà e l'uso.

Gli immobili pignorati godono altresì del diritto di comproprietà proporzionale su tutte le proprietà comuni (quali scale, pianerottolo, copertura, area comune al piano terra etc) oltre, in particolare, di un balcone posto sullo stesso pianerottolo di accesso; si evidenzia che il soggetto esecutato, presente al sopralluogo del 7 Marzo, asserisce di aver acquistato anche un locale al piano terra (oltre il magazzino sub. 1), evidenziato nelle immagini allegate, del quale non si ha però riscontro sull'atto di compravendita pertanto si presume, considerato che trattasi di una porzione non censita catastalmente e che non sembra utilizzato da qualcuno in particolare visto il completo stato di abbandono, che possa trattarsi di una porzione di edificio comune.

La palazzina è dotata di una area pertinenziale comune posta sul lato Est del fabbricato e confinate con le p.lle 695 e 1858 (oltre strada Giardino a Nord e Via Francigena a Sud); dal sopralluogo effettuato si è potuto notare che tale area funge, di fatto, anche come passaggio per l'accesso alle suddette proprietà delle p.lle 695 e 1858; lo stato di fatto evidenzia una situazione che permane da data remota pertanto si presume che si sia formata una Servitù di Passaggio di fatto consolidatasi con il passare del tempo; in merito si evidenzia che su tale area sono dislocati i canali di raccordo ed i pozzetti comuni della fognatura che, da lì, si collegano alla fognatura comunale sita sulla strada giardino.





QUESITO 8)

Si attesta la conformità tra la descrizione ed identificazione attuale, dei beni pignorati con quella contenuta nel pignoramento immobiliare fatto salvo l'indirizzo dell'appartamento che attualmente risulta essere **Via Croce di Pasquini nr. 3** (il numero civico si distingue nelle Foto allegate) che dovrebbe andare a sostituire l'attuale indirizzo Via Giardino – 214;



QUESITO 9)

È stata verificata la corrispondenza sostanziale tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza testualmente:

- appartamento dislocato ai piani terra e primo, composto di due vani e mezzo catastali, confinante con: Via Giardino, proprietà Peruzzi o aventi causa per due lati;
- locale ad uso magazzino sito al piano terra, della superficie di mq. 19 (diciannove), confinante con: Via Giardino, proprietà Peruzzi o aventi causa per due lati.
Dette porzioni immobiliari risultano censite in Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 25, particella 694:
- subalterno 5, Strada del Giardino n. 214, piano T-1, categoria A/5, classe 2, vani 2,5 rendita Euro 63,27 (1abitazione); già foglio 17 particella 87, giusta Variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 26 settembre 2006 n. 13349.5/2006
- subalterno 1, Strada del Giardino n. 211, piano T, categoria C/2, classe 3, mq. 19, rendita Euro 9,81 (il magazzino); già foglio 17 particella 87, giusta variazione per modifica identificativo allineamento mappe del 26 settembre 2006 n. 13345.1/2006.

con la planimetria catastale in atti nonché tra quest'ultima e lo stato dei luoghi fatta eccezione per quanto segue:

- 1) Nella descrizione dell'appartamento, esso risulta dislocato ai piani Terra e Primo ma nella planimetria catastale è rappresentato solo il piano primo e, sia nell'atto di provenienza sia nell'atto antecedente il ventennio Notaio Brunelli, si fa riferimento alla sola consistenza del piano primo (2.5 vani) senza nessuna menzione di una pertinenza/ accessorio posto al piano terra pertanto si ritiene che l'indicazione del piano sia errata;
- 2) Nell'ex. vano CAMERA (così denominato nella planimetria catastale in atti) sono stati realizzati ulteriori due locali aventi la funzione, l'uno, di disimpegno e, l'altro, di bagno cosicché lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale in atti.

QUESITO 10)

Nulla da segnalare

QUESITO 11)

Non si rileva.

QUESITO 12)

Si ritiene di non poter procedere alla variazione catastale, per ripristinare la corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto essa implica una preventiva Sanatoria edilizia come meglio illustrato nella risposta al **QUESITO 14)**;

QUESITO 13)

La destinazione abitativa del compendio pignorato è compatibile con la destinazione d'uso della sottozona.

“B2 - COMPLETAMENTO E RECUPERO” di PRG;

QUESITO 14)

Come già riferito in precedenza la costruzione dell'intera palazzina, di cui il compendio immobiliare fa parte, è sicuramente, per caratteristiche architettoniche e materiali utilizzati, da far risalire ai primi anni del '900 e comunque la presenza sulla mappa d'impianto, catasto terreni, attesta che la palazzina era esistente almeno nei primi anni '40 periodo nel quale è iniziata la formazione di tali mappe pertanto edificata in un periodo nel quale non era richiesto il titolo abilitativo.

Per verificare la legittimità di eventuali modifiche successive, al compendio oggetto di trattazione, è stato effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla, che ha dato, però, esito negativo sia in carico alla attuale proprietà sia in carico a tutti i precedenti proprietari (desunti dalle visure storiche e dagli atti di

provenienza) pertanto, come disposto dall'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/01, lo stato legittimo degli immobili è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero la mappa d'impianto CT, già citata, e la planimetria catastale, catasto fabbricati, relativa alla prima dichiarazione di accatastamento, presentata in data 25/01/1968, che risulta ancora in atti poiché, a partire da tale data, non è mai intervenuta nessuna variazione catastale successiva che abbia richiesto presentazione di nuova planimetria.

Attualmente, però, come si desume dalla planimetria, redatta dal sottoscritto ed attestante lo stato di fatto attuale, si rilevano delle opere edilizie difformi dalla planimetria catastale eseguite, nell'abitazione, in assenza del previsto titolo edilizio e riportate con colorazione Rosso nella planimetria medesima.

L'abuso edilizio consiste nella costruzione di alcune pareti divisorie, non portanti, finalizzate alla realizzazione di un piccolo disimpegno e di un bagno all'interno del locale denominato Camera nella planimetria catastale in atti; per tale abuso, per quanto sopra detto, non si è riscontrato, in Comune, alcun titolo urbanistico abilitante.

Pertanto, in sintesi,:

- La costruzione del fabbricato, comprendente il compendio pignorato, è stato edificato in un periodo nel quale non era richiesto il titolo urbanistico;

Assumono pertanto valore di documento legittimante, ai sensi del comma 1-bis Art. 9-bis DPR 380/01, la planimetria catastale di primo impianto Catasto terreni e le planimetrie Catasto fabbricati, dei subb. 1 e 5, risalenti alla data del 25/01/1968 comunque antecedenti all'entrata in vigore del primo strumento urbanistico del Comune di Vetralla (P.d.F. del 27/11/1973);

- Lo stato di fatto attuale degli immobili risulta conforme alla planimetria catastale, suddetta, solo per quanto riguarda il sub. 1 (Magazzino) mentre sono state rilevate le difformità, descritte al paragrafo precedente, relativamente al sub. 5 (abitazione);

- **La ricerca, effettuata presso l'ufficio tecnico Comunale di Vetralla, ha dato esito negativo sia per quanto riguarda l'esistenza di titoli abilitativi sia per quanto riguarda l'esistenza di eventuali agibilità;**

QUESITO 15)

Non si rilevano istanze di condono; gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni di cui all'art. 40, comma 6, della Legge nr. 47/85 bensì rientrano nelle previsioni di cui all' Art. 46 , comma 5, del DPR 380/01.

Prima della quantificazione delle spese si vuole evidenziare che l'immobile, qualora fosse stato conforme alle planimetrie catastali depositate, avrebbe goduto delle eccezioni, riguardo all'Agibilità, previste dall'Art. 10 comma 2 del Dm 76/2020 ma le modifiche effettuate abusivamente, pur introducendo il bagno che è anch'esso un elemento fondamentale per l'agibilità stessa, ha cagionato la decadenza dell'eccezione di cui sopra (per il vano modificato) pertanto, considerato che la Camera ha un rapporto Aero-illuminante (R.A.I.) insufficiente, si rende necessaria l'installazione di una macchina ricambio aria puntuale (VMC) del costo presunto di €. 1500,00.

La sanatoria si può conseguire con la presentazione di una CILA in sanatoria, con conseguente variazione catastale, per un costo totale, per spese tecniche, pari a:

-	Compenso tecnico redattore	€.	1000,00
-	CCNG 5%	€.	50,00
-	IVA 22%	€.	231,00

Totale spese tecniche	€.	1281,00
-----------------------	----	---------

Spese esenti IVA	
– Sanzione opere abusive Art. 6-bis comma 5 DPR 380/01.....	€. 1000,00
– Diritti di istruttoria	€. 100,00
– Tributi per variazione catastale.....	€. 70,00
– Installazione VMC	€. 1500,00
Totale spese esenti IVA	€. 2670,00
Totale generale	€. 3951,00

QUESITO 16)

L'immobile non è gravato da censi, livelli e/o usi civici;

QUESITO 17)

Non esiste condominio costituito e non si rilevano spese straordinarie già deliberate e pendenze debitorie negli ultimi due anni antecedenti la perizia;

QUESITO 18)

Si ritiene non procedere alla formazione di lotti;

QUESITO 19)

L'immobile è pignorato per intero;

QUESITO 20)

L'immobile è libero e non si rilevano contratti di locazione in essere e opponibili alla procedura di vendita;

QUESITO 21)

Non necessario calcolare il valore locativo;

QUESITO 22)

Non rilevato

QUESITO 23)

l'immobile non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita;

QUESITI 24) e 25)

PREMESSA :

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ORDINARIETA' DEL BENE) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali:

• **Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2024:**

Residenziale abitativo da €/mq. 700,00 a 1050,00 (stato normale)

Residenziale box da €/mq. 600,00 a 700,00 (il magazzino in trattazione è equiparabile)

• **Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2024:**

Residenziale abitativo da €/mq. 650,00 a 700,00 (in buono stato abitabili)

Residenziale box singoli da €/mq. 500,00 a 600,00 (il magazzino in trattazione è equiparabile)

• **Borsino Immobiliare:**

Residenziale abitativo da €/mq. 755,00 a 1056,00 (fascia media)

Residenziale abitativo da €/mq. 641,00 a 839,00 (fascia bassa)

Residenziale magazzino da €/mq. 223,00 a 465,00 (il magazzino in trattazione è equiparabile)

• **Atto Notaio Lanzillo Paola rep. 44003 del 13/03/2024** relativo ad immobile sito in Via del Pino (limitrofo a quello oggetto di trattazione) censito in catasto al foglio 25 p.lla 518 sub. 2:

prezzo di vendita 150.000,00 per una superficie commerciale pari a mq. 146 venduta al prezzo unitario di €.

1027.00/mq circa (si evidenzia in merito che tale immobile è stato edificato nell'anno 1994 pertanto è molto più recente di quelli oggetto di trattazione);

• **Atto Notaio Imparato Giorgio rep. 68383 del 12/07/2021** relativo ad immobile sito in Via Strada del Giardino (limitrofo a quello oggetto di trattazione) censito in catasto al foglio 25 p.lla 573 sub. 6:

prezzo di vendita 20.000,00 per una superficie commerciale pari a mq. 64 venduta al prezzo unitario di € **312.50/mq**;

circa (si evidenzia in merito che tale immobile è stato edificato nell'anno 1994 pertanto è molto più recente di quelli oggetto di trattazione);

• **Sito IDEALISTA: Quadrilocale** in vendita Strada Giardino snc 2° piano 120 mq. - 89.000 €. per un prezzo unitario **pari a 741.66**;

Come si denota dalla indagine esposta, sono stati reperiti anche delle svariate banche dati ufficiali oltre che compravendite effettivamente avvenute nonché da annunci commerciali in essere; dall'analisi dei dati, si è pervenuto ai risultati appresso specificati:

- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari a:

- **€/mq. 700,00** (Abitazione) riferito alla superficie Lorda commerciale che è quella calcolata in base ai dettami del DPR 138/1998;

- **€/mq. 400,00** (Magazzino) riferito alla superficie Lorda commerciale che è quella calcolata in base ai dettami del DPR 138/1998;

Il calcolo delle superfici commerciali porta ai seguenti risultati:

Superficie commerciale abitazione (ScA) -----> mq. 64.00

Superficie commerciale magazzino (ScM) -----> mq. 28.00

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come di seguito :

VALORE IMMOBILE PIGNORATO :

ABITAZIONE :

- **VA = €/mq. 700,00 x 64,00 = € 44.800,00** (Prezzo stimato per l'abitazione)

MAGAZZINO :

- **VM = €/mq. 400,00 x 28,00 = € 11.200,00** (Prezzo stimato per il magazzino)

Totale Valore Compendio pignorato = € 56.000,00

dal quale vanno dedotte le spese necessarie per la Sanatoria edilizia stimate al p.to 15) pertanto:

Stima del prezzo a base d'asta :

€. 56.000,00 – €. 3.951,00 = €. 52.049,00

Prezzo a base d'asta in approssimazione €. 52.000,00

(Euro Cinqantaduemila/00)

QUESITO 26)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte e considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che il mercato di compravendita degli immobili , nella zona, sia discretamente attivo e che il bene possa godere di una buona commerciabilità in quanto , seppur allocato su una viabilità secondaria , non dista molto dai centri abitati di Cura di Vetralla e Vetralla e gode pur sempre della vicinanza di una strada di grande comunicazione come la SS Cassia 2; altro punto a favore, non meno importante, è la pezzatura medio-piccola che ne favorisce l'apprezzabilità, soprattutto come seconda casa, anche nei confronti di persone non residenti .

QUESITO 27)

Non rilevato

QUESITO 28)

Con la presente , si è adempiuto alle prescrizioni di cui al presente quesito

QUESITO 29)

Copia della presente relazione(in bozza) è stata inviata al Custode, ai creditori precedenti ed al debitore in data 08/04/2025(considerando la proroga autorizzata dal Giudice) assegnando alle parti il termine di 15 gg per le eventuali osservazioni;

QUESITO 30)

L'elaborato peritale verrà depositato, in modalità telematica e completo di tutti gli allegati, 10 gg prima dell'udienza fissata per la vendita ex. art. 569 c.p.c ed, entro lo stesso termine, in modalità analogica (perizia, quadro sinottico e foto)

QUESITO 31)

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico ;

QUESITO 32)

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale , redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.20008)

QUESITO 33)

La documentazione fotografica si trova allegata alla presente perizia con il nr. All. 9;

QUESITO 34)

Si allega adeguata e dettagliata descrizione del bene (quadro sinottico), in triplice copia, con il nr. All. 7;

QUESITO 35)

ALLEGATI :

- 1) Planimetria del bene;
- 2) Visure catastali attuali;
- 3) Copia titoli urbanistici;
- 4) Copia verbale di accesso;
- 5) Visura ipotecaria aggiornata;
- 6) Copia Atti di provenienza;
- 7) Relazione dettagliata (quadro sinottico in triplice copia)
- 8) Estratto perizia in forma privacy;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Certificati di matrimonio con stato patrimoniale;
- 11) Copia primo atto antecedente al ventennio;
- 12) Certificazione attestante presenza/assenza Usi Civici

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 30/03/2025

Il C.T.U.

(Geom. Moroni Roberto)