

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 129/2021 riunita alla procedura n. 201/2022

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

////////////////////////////////////

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 15/02/2024

////////////////////////////////////

[REDACTED], con recapito professionale in [REDACTED]

[REDACTED] consulente Tecnico d'Ufficio presso il

Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 129/2021 riunita alla

procedura n. 201/2022, promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED] in data 11/11/2021 ha prestato il giuramento di

rito e gli sono stati affidati 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 ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui



l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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. 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 eli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;



provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi

confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in

natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo

ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo

conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali

conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero

esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3

giugno 1940, n. 1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo

legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data

certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano

registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione 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 di oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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 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, 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 (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) alleggi 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.

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa ai fini della vendita. L'unità immobiliare oggetto di valutazione consistono nella proprietà per 1/1, dei seguenti beni siti nel comune di Nepi (VT):

– appartamento posto al piano terra di vani catastali 2,5 (duevirgolacinque).

Il tutto censito al Catasto Fabbricati, in ditta:

[REDACTED]





Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Nepi (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 13, particella 338 sub. 7 e Foglio 13, particella 438 sub. 13, categoria A/3 classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, rendita Euro 238,86, indirizzo via Garibaldi n. 33 piano T.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa del bene, la determinazione della consistenza e del più probabile valore di mercato, è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile interessato. A seguito della convocazione disposta dal Custode Giudiziario [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo in data 26/01/2022, durante il quale lo scrivente ha potuto effettuare i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione.

Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di Viterbo. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA. di Viterbo.

CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è quello sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe



caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti del bene può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio autonomo reddito. Nel caso in esame non si possono costituire lotti autonomi e separati, anche se trattandosi di unità immobiliari autonome, l'abitazione ed il locale ad uso autorimessa sono funzionali tra di loro e necessitano di affrancazione congiunta.

Quesito 1

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Quesito 2

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (All. 1 - 4) ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [REDACTED] relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 129/2021 riunita alla procedura n. 201/2022, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia



delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali)

alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Quesito 3

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e/o presso l'Archivio Notarile distrettuale, visto il Certificato Notarile presente nel fascicolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.), si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso.

Alla luce di quanto sopra il CTU conferma quanto contenuto nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. (All. 1-5)

Appartamento posto al piano terra di vani catastali 2,5 (duevirgolacinque)

A seguito di variazione del 11/06/2004 pratica n. VT0099403 in atti dal 11/06/2004 Fusione-Diversa Distribuzione degli Spazzi Interni-Ristrutturazione, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 13, particella 100 sub. 13, Foglio 13, particella 110 sub. 7 categoria A/3 classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita €238,86.



A seguito di variazione per modifica identificativo catastale del 05/12/2006

pratica VT 0130193 l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 13, particella 100 sub. 13, Foglio 13, particella 138 sub. 7 categoria A/3 classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita €238,86.

A seguito di bonifica identificativo catastale del 16/05/2013 l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 13, particella 338 sub. 7, Foglio 13, particella 438 sub. 13 categoria A/3 classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita €238,86, indirizzo Via Garibaldi n. 33 piano terra, mq 43. (All. 1)

La ricostruzione degli atti, che hanno interessato gli immobili pignorati, ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Copia atto di compravendita Atto
- Copia atto di compravendita Atto
- Copia atto di compravendita Atto
- Copia atto di compravendita Atto

Quesito 4

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), sono state accertate le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli



gravanti sull'immobile oggetto di stima: (All.4)

- ISCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 10260 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115103/125 del 04/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01;

- TRASCRIZIONE del 29/02/2012 - Registro Particolare 1929 Registro Generale 2580 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. DI VITERBO Repertorio 48/2012 del 11/02/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 10293 Registro Generale 12842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 743 del 25/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 16508 Registro Generale 20566 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1833 del 19/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 5

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo le planimetrie in atti al Catasto Fabbricati. (All.2)

L'analisi della planimetria in atti al Catasto Fabbricati evidenzia delle difformità rispetto a quanto rilevato relative a: (All.09)



- realizzazione apertura su parete esterna della camera da letto, lato ovest.

Quesito 6

In data 01/02/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Nepi il Certificato Anagrafico di Nascita, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato di Stato Libero e certificato di Famiglia. (All. 6)

I certificati attestano che:

**Quesito 7**

Il bene oggetto di stima è costituito da un abitazione al piano terra, sita nel comune di Nepi (VT) in Garibaldi n. 33, la quale fa parte di un immobile in zona centro storico.

Il compendio pignorato si trova in una zona centrale tranquilla, situato in prossimità dei servizi principali con la presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il complesso in cui è ubicato l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente 1942. Le parti condominiali, quali facciate, tetto e vano scala sono in condizioni di manutenzione e conservazione scadente. Le facciate esterne condominiali dell'edificio si caratterizzano per essere intonacate.

Il complesso si caratterizza per la struttura portante in muratura portante.



L'appartamento pignorato è posto al piano terra dell'edificio, con accesso dalla via pubblica e per mezzo di area condominiale si accede allo stesso mediante accesso diretto dall'area cortilizia. La porta di ingresso all'appartamento è in legno dotata di doppia serratura di sicurezza e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le finestre presenti nell'appartamento sono dotate di persiane in alluminio, come gli infissi con vetro doppio. Gli infissi sono in buone condizioni di uso, conservazione e manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento mediante stufa a pellet non centralizzata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico alloggiato nel bagno. Al momento del sopralluogo era occupato dal Sig. Cavasin Sergio e interamente dotato di arredamento.

Lotto unico

L'appartamento è così costituito:

– **Pranzo-Soggiorno**, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso.

L'ambiente funge da fulcro dell'abitazione, poiché da esso si accede direttamente a tutti gli ambienti presenti. La superficie interna netta è di circa 21,50 mq mentre l'altezza è di circa 2,74 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, invece il soffitto è in legno. Il pavimento è in mattoni di tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete nord sono presenti due finestre e la porta di ingresso con affaccio sull'area cortilizia condominiale.

– **Disimpegno**, a cui si accede direttamente dal soggiorno. L'ambiente funge da filtro per accedere alle camere da letto e bagno. La superficie interna



netta è di circa 2,30 mq mentre l'altezza è di circa 2,30 m. Le pareti ed il

soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo

monocottura e battiscopa.

– Letto, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna

netta è di circa 14,10 mq mentre l'altezza è di circa 2,92 m. Le pareti sono

intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in mattoni

tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete ovest è presente l'unica

finestra dell'ambiente con affaccio su area privata.

– Bagno, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna

netta è di circa 1,95 mq mentre l'altezza è di circa 2,92 m. Il pavimento e

le pareti, per una altezza di circa 2 m, sono rivestiti con piastrelle in

ceramica delle dimensioni di circa 15x10 cm. La restante parte delle pareti

sono intonacate e tinteggiate e il soffitto in legno. Sulla parete nord è

presente l'unica finestra dell'ambiente. La dotazione impiantistica del

bagno comprende lavabo, doccia, bidet e vaso igienico a pavimento con

cassetta di scarico esterna.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento

sono buone.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono le condizione

buone di manutenzione e conservazione e l'ubicazione del complesso

immobiliare che è in zona centrale.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'appartamento

oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la

superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi

in funzione della loro destinazione d'uso.



Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Destin.	Coeff.	Sup. utile	Sup. rag.
		Rilevata		mq	mq
1	Terra	Pranzo Soggiorno	1,00	21,50	21,50
2	Terra	Letto	1,00	14,10	14,10
3	Terra	Bagno	1,00	1,95	1,95
4	Terra	Disimpegno	1,00	1,10	1,10
Totale				38,65	38,65

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Nepi (VT)
con i seguenti identificativi: Foglio 13, particella 338 sub. 7 e Foglio 13,
particella 438 sub. 13, categoria A/3 classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie
catastale totale 43 mq, rendita Euro 238,86, indirizzo via Garibaldi n. 33
piano T, il tutto intestato a



**L'unità immobiliare pignorata necessita di aggiornamento catastale e
sanatoria urbanistica.**



Quesito 8

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata, necessita di aggiornamento catastale relativamente alla rappresentazione della planimetria del Catasto Fabbricati e sanatoria urbanistica per le ragioni più sopra menzionate al Quesito 5.

Quesito 9

Eseguiti i dovuti accertamenti e sulla base dei sopralluoghi effettuati si può affermare che vi è corrispondenza fra 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, ad eccezione di quanto appresso indicato.

Realizzazione apertura su parete esterna della camera da letto, lato ovest.

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti in difformità, relativamente alla realizzazione di una finestra nella camera da letto. Il necessario aggiornamento catastale comporta la preventiva regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Nepi ed il conseguente aggiornamento presso il Catasto Fabbricati, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E.. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, comprensivo di



sanzioni, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 3.000,00 più i.v.a. di legge.

Quesito 10

Nulla da segnalare.

Quesito 11

L'U.I.U. staggita, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte, circa la difformità della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati rispetto allo stato attuale.

Quesito 12

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati presenta delle difformità da quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Per le modifiche riscontrate occorre la regolarizzazione urbanistica presso il comune di Nepi, in ragione di ciò non si è provveduto in questa fase alla necessaria variazione catastale.

Quesito 13

Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso il comune di Viterbo, l'immobile Foglio 13 P.lla 338 Sub. 7 e Foglio 13 P.lla 438 Sub. 13, che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso di abitazione e ricade in zona A (Sottozona A10) Tessuto storico edilizio prevalentemente consolidato del vigente Piano Regolatore Generale.



Quesito 14

Facendo riferimento all'allegato elaborato grafico con riportata la situazione attuale e quella catastale (All.9), l'appartamento presenta le seguenti difformità:

- realizzazione apertura su parete esterna della camera da letto, lato ovest.

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti nell'appartamento senza preventiva comunicazione, relativamente alla realizzazione di una finestra nella camera da letto. In sede di accesso agli atti del comune di Nepi non è stata rinvenuta la richiesta di rilascio di agibilità poiché l'immobile risulta realizzato in epoca non recente.

Quesito 15

Fatti i dovuti accertamenti presso il comune di Nepi, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 16

Esaminati i titoli di provenienza, in base alle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Nepi, dall'esame delle visure ipotecarie e di quelle catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 17

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, visti gli atti di



provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari non risultano esservi spese di natura condominiale.

I procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, compreso il pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

➤ ISCRIZIONE del 18/06/2010 - Registro Particolare 1825 Registro

Generale 10260 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio

115103/125 del 04/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca

Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.

lgs. 193/01;

➤ TRASCRIZIONE del 29/02/2012 - Registro Particolare 1929 Registro

Generale 2580 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. DI VITERBO

Repertorio 48/2012 del 11/02/2012 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

➤ TRASCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 10293

Registro Generale 12842 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

VITERBO Repertorio 743 del 25/05/2021 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

➤ TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 16508

Registro Generale 20566 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO Repertorio 1833 del 19/11/2022 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito 18

In considerazione della consistenza, della disposizione ed utilizzabilità dei beni pignorati, nonché della tipologia edilizia e della particolare ubicazione, si



ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in unico lotto.

Quesito 19

Tutti gli immobili sono pignorati per proprietà 1/1. Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in unico lotto.

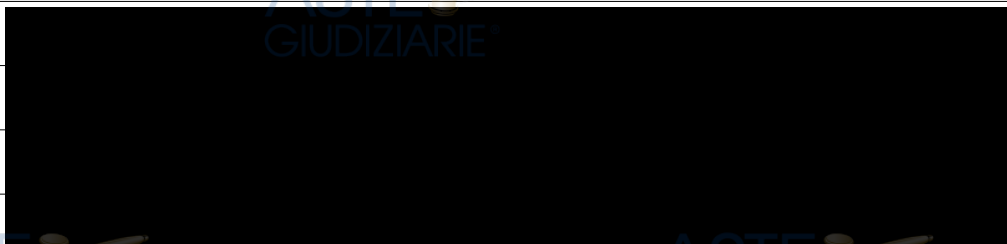
Quesito 20

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato dall'esecutato.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollo presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. (All. 13)

In data 01/02/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Nepi il Certificato Anagrafico di Nascita, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato di Stato Libero e certificato di Famiglia. (All. 6)

I certificati attestano che:



Quesito 21

Come indicato al punto precedente, l'esecutato è residente presso l'immobile pignorato nel comune di Nepi via Cardinal via Garibaldi n. 33.

L'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da l'esecutato.

Quesito 22

In data 01/02/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Nepi il Certificato Anagrafico di Nascita, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato di Stato Libero e certificato di Famiglia. (All. 6)

I certificati attestano che:

**Quesito 23**

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Quesito 24

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di



referimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie interna netta delle unità immobiliari considerate.

Rif. Val. dest.: RESIDENZIALE	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
			x coef ragg.	
Professionisti operanti sul posto	650,00	750,00	700,00	netta
Agenzie immobiliari	700,00	800,00	750,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2020) coefficiente di ragguglio sup. netta 0,98	800,00	900,00	833,00	lorda/tram.
OMI (2° Sem. 2022) coefficiente di ragguglio sup. netta 0,80	650,00	1000,00	660,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: RESIDENZIALE			735,75	

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U.	Edif.	Dotazione	Coeff.
				Conser e Manut	Conser e Manut	Impiant.	Globale
RESIDEN.	1,00	1,00	0,90	0,90	0,85	0,90	0,925



Determinazione del più probabile valore di stima.

Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
RESIDENZIALE	735,75	0,925	680,57

Lotto unico

ABITAZIONE (F. 13 P.LLA 338 SUB. 7 E F. 13 P.LLA 438 SUB. 13)

NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Valore unitario di 680,57 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 38,65

Il valore del bene sarà pari a:

mq 38,65 x € 680,57 = € 26.304,03

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale € 3.000,00. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della	Detrazione	Valore al netto della
	detrazione		detrazione
			con arrotondamento
Abitazione	26.304,03€	3.000,00 €	23.300,00 €

Quesito 25

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo



della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i fattori intrinseci ed estrinseci propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, l'ubicazione ed esposizione, le condizioni generali del fabbricato e delle parti condominiali in genere e l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo, agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione del valore è stata fatta utilizzando la superficie interna netta del bene da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro quadrato, determinato secondo le indicazioni sopra riportate.

Quesito 26

Le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, ed adottando una scala di merito che preveda i seguenti giudizi: scarse; insufficienti; sufficienti; buone; ottime, si può ragionevolmente affermare che siano valutabili in **buone**.



Quesito 27

Non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato. (All.
13)

Quesiti dal 28 al 35

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizione impartite dall'Ill.mo Signor
Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento
in merito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a
completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per
eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Piansano, lì 06/09/2023.

IL C.T.U.

(Geom. Daniele Silvestri)

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Visure ipocatastali;
- 5) Relazione Notarile;
- 6) Certificati anagrafico;
- 7) Verbale di accesso del 26-01-2022;
- 8) Rilievo stato attuale;
- 9) Planimetria catastale con sovrapposizione dello stato di fatto;



10) Elaborato fotografico;

11) Atto di compravendite

12) Atto di compravendite

13) Comunicazione agenzia delle entrate su inesistenza contratto di

locazione;

14) Atto di compravendite

15) Atto di compravendite

16) Verbale di udienza del 13-07-2023.

