



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO



Esecuzione Immobiliare n°163/2023
ad istanza
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA
contro
_____ +1



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.
Geometra Laureato **Silvia Vitullo**



Viterbo, 01.09.2024



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°163/2023
ad istanza
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA
contro
_____ **+1**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.163/2023;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonato Federico, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di 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'art.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 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 accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.);
- 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 tendo 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 cata 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 e 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 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 di 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, 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 astegiudiziare.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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti
- 29) Invià 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 che 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) Alleghi 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 e 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 e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi 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 e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Sono stati tentati due accessi a cui le parti non si sono presentate, uno in data 20.02.2024 e l'altro in data 22.03.2024.

In data 04.04.2023 è stato svolto, in presenza di un debitore e del custode, il sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione per cui è stato redatto giusto verbale di sopralluogo a cura del custode.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, di seguito riportato in stralcio (pg.4 del pignoramento), risulta che è stato sottoposto a esecuzione immobiliare il seguente immobile di proprietà dei debitori:

Appartamento sito al piano terzo, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, sito nel Comune di Viterbo, Via San Pellegrino n.110, censito al CF del Comune di Viterbo, al foglio 173, p.la 143 sub 5, part. 145 sub 10 e part. 146 sub 6, Via San Pellegrino n.110, p. 3, categoria A/4, classe 2, vani 4, R.C. € 237,57.

RISPOSTE AI SINGOLI 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 di ufficio**

Trascrizione pignoramento nrg 15921, nrp 12797, presentazione n.15 del 17.10.2023.

Ventennio anteriore alla data di pignoramento dal 17.10.2023 al 17.10.2003.

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile **relativa all'immobile pignorato, a cura del notaio Niccolò Tiecco, del 19.10.2023, rilevante la storia dello stesso nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento**, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

Non risulta allegato l'estratto di mappa catastale.

- 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.**

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo (VT)

Unità immobiliare distinta al C.F. al foglio 173 p.la 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, in Via San Pellegrino n.110, con i seguenti identificativi:

Intestazione catastale: _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; _____, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Si riportano di seguito i dati catastali

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano - Via	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo popolare	173	143/5 145/10 146/6	A/4	2	Piano Terzo Via San Pellegrino 110 Z.C. 1	Tot. mq.99, escluse aree scoperte 99 mq.	4 vani	€ 237,57

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso in relazione alla 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.*

Trascrizione pignoramento nrg 15921, nrp 12797, presentazione n.15 del 17.10.2023.

Ventennio anteriore alla data di pignoramento dal 17.10.2023 al 17.10.2003.

Bene sito in Viterbo e distinto al C.F. al foglio 173 p.lle graffate 143/5, 145/10, 146/6:

1)-Primo titolo di provenienza, ante ventennio desunto dalla relazione notarile allegata in fascicolo e accertato presso la conservatori dei registri immobiliari (*Allegato 1*)

Atto di compravendita del 19.06.1973, repertorio 12797/ 7187, notaio Mario Simoni in Viterbo, trascritto a Viterbo al numero 6302 di formalità il 05.07.1973, a favore di _____ per i diritti di 1/1 della nuda proprietà, contro _____.

Nell'atto la Signora _____ (nata il 20.11.1919) manteneva l'usufrutto vita natural durante, dalla relazione notarile depositata e nell'atto notarile di cui al punto 2) risulta deceduta a _____. Dalla visura storica catastale la Signora _____ risultava proprietaria dall'impianto meccanografico al 27.04.2006 proprietaria 1/1.

2)-Secondo titolo di provenienza, ante ventennio (*Allegato 2*)

Atto di compravendita del 13.07.2006, repertorio 77706/31486, notaio Antonio Manzi sede Roma, trascritto a Viterbo rpn 9499 rgn 14390 il 24.07.2006, a favore di _____, per i diritti di 1/1 della piena

proprietà, coniugato e in regime di separazione dei beni, e contro _____, per la quota di proprietà di 1/1, come bene personale.

3)- Atto di provenienza (*Allegato 3*)

Atto di cessione di diritti del 22.10.2009, repertorio 71700/10281, notaio Renato Carrafa sede Bracciano, trascritto a Viterbo rpn 12445 rgn 17773 il 02.11.2009, a favore di _____ nata a _____, per la _____

Variazioni catastali via via eseguite (*Allegato 4*):

Attuale identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C.1, cat. A/4, cl.2, consistenza 4 vani, sup. 99,00 mq, R.C. € 237,57, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da variazione del 05.04.2016, pratica n. VT0025972 in atti dal 05.04.2016 G.A.F. classamento incoerente (n. 8123.1/2016), notifica effettuata con protocollo n. VT0069338 del 28/07/2016, classamento rettificato in quanto non coerente con le caratteristiche posizionali del fabbricato. Variazione da zona censuaria 2 a zona censuaria 1, con relativa variazione della rendita catastale.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C. 2, cat. A/4, cl.2, consistenza 4 vani, sup. 99,00 mq, R.C. € 184,48, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dall'11.06.2009:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C. 2, cat. A/4, cl.2, consistenza 4 vani, R.C. € 184,48, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2009 Pratica n.VT0093485 in atti dal 11/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8324.1/2009) per classamento e rendita validati.

Situazione dell'unità immobiliare dal 14.10.2008:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C. 2, cat. A/4, cl.2, consistenza 4 vani, R.C. € 184,48, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da VARIAZIONE del 14/10/2008 Pratica n. VT0151145 in atti dal 14/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10535.1/2008), con classamento e rendita proposti (d.m. 701/94). Varia la zona censuaria (da 1 a 2), la categoria catastale (da A3 a A4), e la rendita catastale.

Situazione dell'unità immobiliare dal 24.10.2006:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C. 1, cat. A/3, cl.1, consistenza 4 vani, R.C. € 361,52, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2006 Pratica n.VT0112236 in atti dal 24/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(n. 15550.1/2006), notifica effettuata con protocollo n. VT0128691 del 01/12/2006, di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).

Situazione dell'unità immobiliare dal 27.04.2006:

- al C.F. al foglio 173 p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, Z.C. 1, cat. A/4, cl.2, consistenza 4 vani, R.C. € 237,57, Via San Pellegrino n.110 piano terzo, derivante da VARIAZIONE per FUSIONE del 27/04/2006 Pratica n. VT0049710 in atti dal 27/04/2006 FUSIONE (n. 8199.1/2006), classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

La p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6 del Foglio 173 deriva dalla soppressione della Particella 143 Subalterno 3; Particella 143 Subalterno 4; Particella 145 Subalterno 2; Particella 146 Subalterno 5 del Foglio 173.

Mappali terreni correlati:

Foglio 173 p.lle 143, 145, 146.

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).

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento in Viterbo e distinto al C.F. al foglio 173 p.lle graffate 143/5, 145/10, 146/6:

-Trascrizione, Viterbo rp 12797, rg 15921 del 17.10.2023, Atto Esecutivo o Cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.1917 del 09.10.2023, pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo. A favore di Castello società di gestione del risparmio spa, sede in Milano, C.F. 13456100158, per la quota di 1/1 piena proprietà e contro _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà e _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà.

-Iscrizione, Viterbo rp 1579, rg 10886 del 30.07.2018, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n.2817 del 03.07.2018 pubblico ufficiale Tribunale di Velletri. Quote di proprietà: A favore di Sidercasilina 2 srl, C.F. 05146111009, per la quota di 1/2 piena proprietà e contro _____ per la quota di 1/2 di piena proprietà.

-Trascrizione, Viterbo rp 4048, rg 5925 del 18.04.2008, Atto unilaterale di obbligo edilizio, pubblico ufficiale Notaio Imparato Giorgio, rep. 53703/20561 del 02.04.2008. A favore del Comune di Viterbo, per la quota di 1/1 piena proprietà e contro _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione.

-Iscrizione, Viterbo rp 2421, rg 14391, del 24.07.2006, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.77707/31487 del 13.07.2006, notaio Manzi Antonio di Roma. Importo totale 187.000,00 euro, importo capitale 110.000,00 euro, tasso annuale variabile del 2,950% per la durata di 30 anni. A favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. A r.l., sede di Matera, per la quota di 1/1 piena proprietà e contro _____ in separazione per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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'art.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.

Il bene pignorato non è "terreno" per cui non necessita reperire il CDU.



Stralcio estratto di mappa foglio 173 p.lle 146-143-145 (per il bene pignorato C.F. al foglio 173 p.lle graffate 143/5, 145/10, 146/6).
(**Allegato 5**)

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

E' stata effettuata ricognizione e risulta che:

- _____ è nata _____ (RM), _____, Via _____, Comune Roma (RM). Dal Certificato di Stato Libero la Signora _____ risulta di stato libero. Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita, risulta la seguente annotazione del 13.01.2022: con sentenza del Tribunale di Roma in data 22.10.2019 n.20303/19 annotata nell'atto di matrimonio in data 31.12.2021, è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio contratto da _____ con _____ di cui all'annotazione in data 30.03.2016. (**Allegato 6**).

In relazione al Signor _____ nato _____, in data 02.02.2024 è stata inoltrata pec all'anagrafe del Comune di Roma, richiesta di certificato di residenza, stato libero, estratto di nascita con annotazioni a margine ed estratto di matrimonio. La richiesta è stata protocollata dall'anagrafe con n. GC/2024/0011991 (**Allegato 6.1 -6.2**), ma l'ufficio competente non ha risposto.

7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).

7.1) Descrizione immobile distinto al C.F. al foglio 173 p.lle graffate 143/5, 145/10, 146/6

Comune: Viterbo, zona centro Storico, quartiere San Pellegrino ; Via e numero civico: Via San Pellegrino n.110; Piano: terzo.
Caratteristiche esterne: Trattasi di unità posta in fabbricato avente quattro piani fuori terra (dalla via di accesso). La struttura portante verticale è in muratura locale in parte rifinita con intonaco vetusto e deteriorato, la copertura è del tipo a tetto a falde con struttura in legno rifinita con manto in tegole. L'accesso condominiale è posto sul mappale p.lla 146. Il fabbricato è privo di impianto ascensore, la scala interna condominiale ha pedate e alzate in peperino, i pianerottoli e l'androne sono rifiniti con

maiolicato in cotto e ringhiera in ferro. Le aree condominiali interne risultano intonacate e tinteggiate, in mediocre stato di conservazione, con presenza di umidità di risalita al piano terra. Lo stato di conservazione delle parti condominiali risulta mediocre.



Unità immobiliare
oggetto di esecuzione
immobiliare

Ingresso condominiale al
civico n.110

Fabbricato ospitante l'unità immobiliare posta al piano terzo



Ortofoto da Via San Pellegrino

Unità posta al piano terzo
sottotetto

Accesso condominiale



Portone condominiale di accesso al fabbricato - Androne e scala condominiale, con presenza di salnitro e umidità di risalita sulle pareti



Soffitto Androne e vano scala condominiale

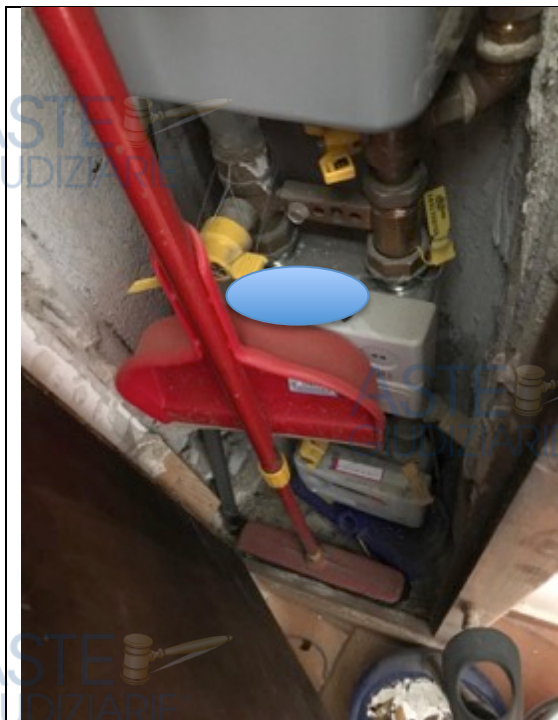


Vano scala condominiale





Vano scala condominiale con accesso ad altre unità immobiliari costituenti il fabbricato e non oggetto di pignoramento

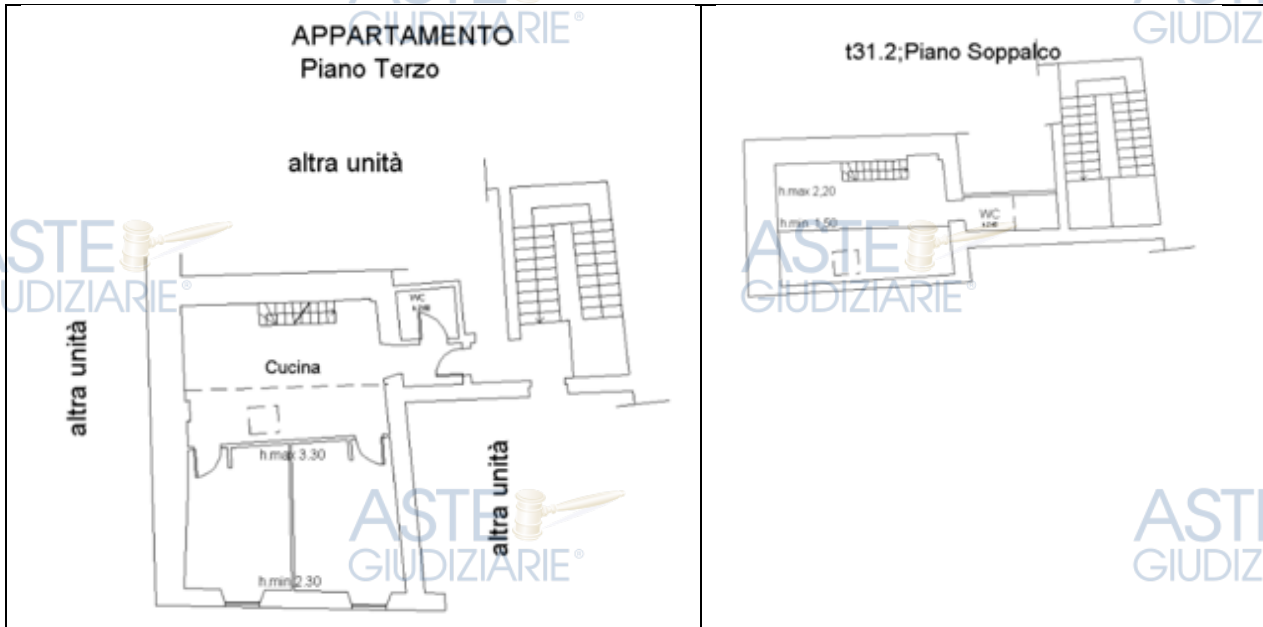


Vani contatori utenze posti nell'androne condominiale a servizio delle unità immobiliari



Caratteristiche interne:

L'unità oggetto di pignoramento ha destinazione catastale A/4 abitazioni di tipo popolare, ed è posta al piano terzo del fabbricato precedentemente descritto. Internamente è composta da ingresso, servizio igienico, cucina, due vani, soppalco con servizio igienico. La copertura dell'unità è a tetto con struttura primaria e secondaria in legno e pianelle in cotto, si presenta in mediocre stato di conservazione, con travetti vetusti e logori.



Stralcio planimetria catastale in atti

La pavimentazione e il battiscopa è in gres ceramico marrone scuro, il soppalco realizzato in struttura prefabbricata in acciaio, ha pavimentazione in doghettato, la scala interna è sempre del tipo prefabbricato in lamiera sagomata in acciaio.

Il servizio igienico posto al piano terzo, in vicinanza dell'ingresso dell'abitazione, si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, privo di illuminazione e areazione naturale, è provvisto di doccia, lavabo, water e bidet.

Il servizio igienico posto al piano soppalcato si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, privo di illuminazione e areazione naturale, ha piano di calpestio costituito da diverse quote raccordate da gradini ed è provvisto di vasca da bagno, lavabo, water e bidet; al suo interno è posta la centrale termica; per via dei dislivelli del piano di calpestio e del vano porta basso è di difficile visitabilità.

I servizi igienici presentano le pareti rivestite da maiolicati chiari.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione. La cucina del tipo abitabile ha areazione e illuminazione naturale tramite un'apertura a tetto tipo velux.

Gli impianti idraulico, fognario, elettrico, citofonico e termoidraulico sono del tipo sottotraccia.

Gli infissi interni sono costituiti da porte a battente semplice in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro, il tutto in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, allacciato alla rete cittadina del gas metano. L'adduzione dell'acqua avviene tramite la rete comunale così come e lo scarico fognario.



Accesso all'abitazione dal vano condominiale



Ingresso



Servizio igienico posto vicino all'ingresso





Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Vano 1



Vano 1





Vano 1



Vano 1



Vano 2



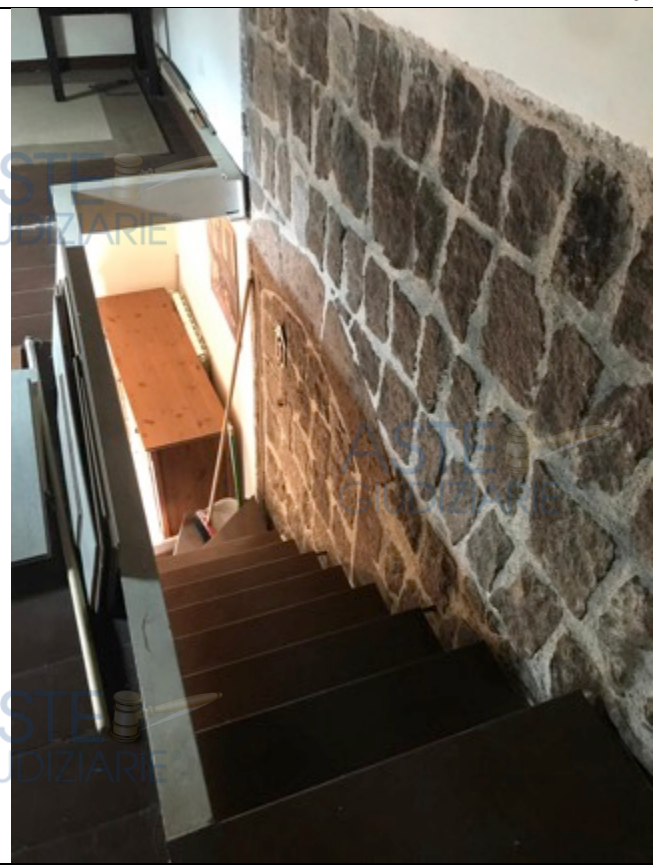


Particolare copertura interna (struttura) del vano 1





Vano 2



Soppalco





Soppalco



Servizio igienico posto al piano soppalco con centrale termica



Servizio igienico posto al piano soppalco con centrale termica

Superficie calpestabile: Superficie calpestabile interna piano terzo circa mq. 49,55; Superficie calpestabile soppalco e w.c. mq. 13,72; Superficie calpestabile totale mq. 63,27.

Confini: Scala e pianerottolo condominiale; abitazione p.lla 146 sub 7; abitazione p.lla 142 sub 4; e salvo altri.

Dati catastali attuali:

Intestazione catastale: _____, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni; _____, proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

Comune di Viterbo, Via San Pellegrino n.110, piano terzo, foglio 173 p.la 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6, cat.A/4, classe 2, sup. cat. Tot. mq.99, escluse aree scoperte 99 mq., consistenza 4 vani., Rendita Catastale € 237,57.

Non risultano presenti eventuali pertinenze e accessori di proprietà esclusiva.

Parti comuni: Androne, vano scala interno.

APPARTAMENTO
Piano Terzo



t31.2; Piano Soppalco



i. - Situazione al 02/02/2024 - Comune di VITERBO (082) - < Foglio 173 - Particella 143 - Subalterno 5 - Un. grafica
INO n. 110 Piano 3

Stralcio planimetria catastale in atti (**Allegato 7**)

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.

Per l'unità immobiliare in questione, il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

I confini all'attualità non corrispondono con quelli riportati in pignoramento ad eccezione del vano scala.

Attualmente l'unità confina, oltre al vano scala e salvo altri, con due abitazioni: abitazione p.lla 146 sub 7; abitazione p.lla 142 sub 4.

In relazione alla:

- p.la 146/7, l'attuale intestatario è proprietario dal 2008, proprietà quindi antecedente al pignoramento;
- p.la 142/4, gli attuali intestatari sono proprietari dal 2013, proprietà quindi antecedente al pignoramento; il confinante citato nel pignoramento come [REDACTED] risultava dalla visura storica proprietario fino al 1984.

Dalla ricerca catastale per nominativo confinante riportato sul pignoramento [REDACTED], all'attualità non risulta nessuna corrispondenza trovata dal sistema siter.

La descrizione interna dell'unità riportata nel pignoramento fa riferimento alla planimetria catastale del 27.04.2006 n. VT0049710 (**Allegato 8**), successivamente l'unità è stata internamente variata (variazione catastale del 14.10.2008 n. VT0151145, Allegato 7) e pertanto la descrizione non è corrispondente.

I dati indicati in pignoramento per quanto concerne i confini e la descrizione interna dell'unità sono erronei, ma essendo conformi i dati relativi all'indirizzo, al numero civico, al piano, e ai dati catastali, questi consentono l'individuazione del bene.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

9.1) Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale

Titolo di provenienza atto cessione diritti del 22.10.2009 rep.71700, racc.10281, notaio Renato Carraffa sede Bracciano. Ultima planimetria catastale in atti del 14.10.2008 n. VT0151145.

L'atto di provenienza è postumo rispetto alla variazione catastale, non riporta la descrizione della composizione interna dell'unità, ma i distintivi catastali (foglio, p.la) riportati nella planimetria sono coerenti con quelli dell'atto. Successivamente all'atto è stata variata di ufficio (AdE) la zona censuaria e di conseguenza la rendita catastale.

9.2) Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità

La planimetria catastale rispetto lo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

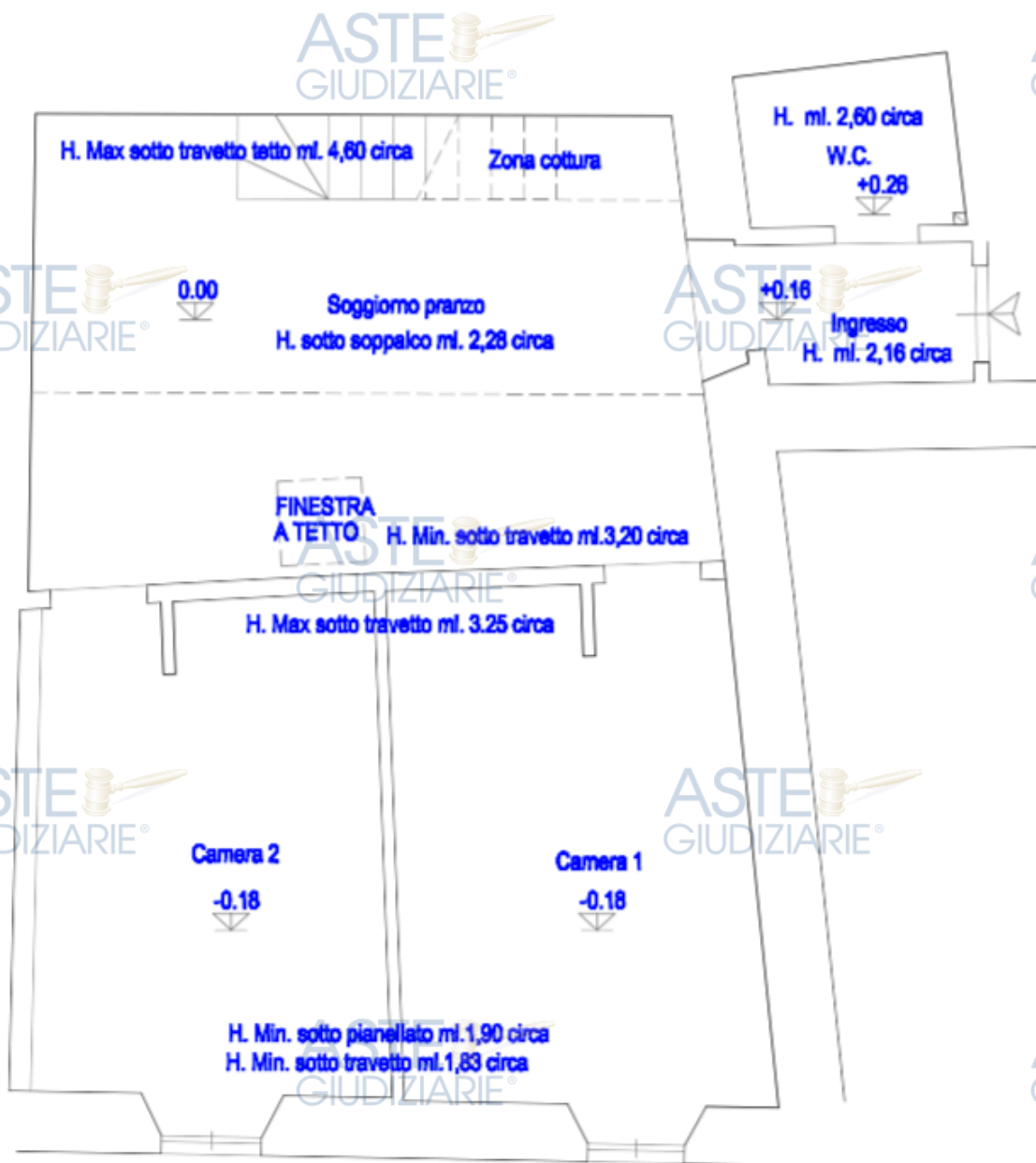
Al piano terzo, camere 1 e 2, l'altezza massima e minima non corrisponde allo stato attuale.

Si riscontra una mancanza di chiarezza nella planimetria catastale in quanto non sono indicate tutte le altezze dei vani, soprattutto in relazione al servizio igienico posto sul soppalco, si rilevano delle piccole inesattezze grafiche. Nel P.d.C. a sanatoria rilasciato dal Comune di Viterbo la parte sottostante al soppalco non può essere utilizzata come zona abitabile ma come deposito. Le difformità sono sotto evidenziate.



Planimetria catastale

PIANO TERZO



Planimetria rilievo piano terzo

SOPPALCO



Planimetria rilievo soppalco

9.3) 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

L'immobile pignorato non deborda su altre aree.

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;

Caso non ricorrente per l'unità oggetto di pignoramento.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

Caso non ricorrente per l'unità oggetto di 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;

La planimetria catastale in atti è difforme dallo stato attuale (si veda risposta quesito 9.2), ma non è possibile effettuare la variazione planimetrica catastale in quanto è necessario titolo abilitativo.

L'eventuale acquirente dovrà provvedere ad effettuare la variazione catastale.

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

L'unità oggetto di esecuzione, abitazione, è coerente con lo strumento urbanistico.

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;

Dall'invio della richiesta di accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo, l'ufficio urbanistica ha fornito al sottoscritto le copie della seguente autorizzazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

-Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, n.P102/08 del 18.04.2008, pratica edilizia n.050/07.

Prescrizioni contenute nel permesso di costruire a sanatoria rilasciato dal Comune di Viterbo e sopra menzionato:

"Il soppalco, così come la superficie corrispondente al livello inferiore, dovrà mantenere una destinazione d'uso di deposito e locale di sgombero (giusto atto pubblico di vincolo di destinazione d'uso dei locali rogito Dott. Giorgio Imparato del 02.04.2008, rep. 53703, racc. n.20561)."

(Allegato 9)

- Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Viterbo, non risultano documenti relativi all'agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento.

In relazione alle difformità urbanistiche riscontrate nell'immobile, dal confronto dello stato attuale rispetto all'autorizzazione urbanistica Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, n.P102/08 del 18.04.2008, pratica edilizia n.050/07, si rileva:

- 1) Al piano terzo, camere 1 e 2, l'altezza massima e minima non corrisponde allo stato attuale.
- 2) La zona sottostante al soppalco è attualmente utilizzata come zona cottura, mentre dovrebbe essere utilizzata come deposito o locale di sgombero.
- 3) E' stato utilizzata tutta la superficie del vano posto a livello del piano soppalcato ad uso W.C., mentre nel P.d.C. a sanatoria è stata autorizzata solo una porzione sita in vicinanza del vano porta, e non la parte posteriore.

Dalla documentazione pervenuta dal Comune di Viterbo ufficio urbanistica le difformità riscontrate in sede di sopralluogo non risultano sanate.

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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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;

Sulla scorta dell'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo non sono stati rinvenuti istanze di condono relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al P.d.C. in sanatoria:

- 1) Al piano terzo, camere 1 e 2, l'altezza massima e minima non corrisponde allo stato attuale.
- 2) La zona sottostante al soppalco è attualmente utilizzata come zona cottura, mentre dovrebbe essere utilizzata come deposito o locale di sgombero.
- 3) E' stato utilizzata tutta la superficie del vano posto a livello del piano soppalcato ad uso W.C., mentre nel P.d.C. a sanatoria è stata autorizzata solo una porzione sita in vicinanza del vano porta, e non la parte posteriore.

Per quanto riguarda le difformità rilevate si fa presente che:

- in relazione al punto 1), dalla visione della copertura (struttura portante in travi e travetti con pianelle) si rileva che questa non abbia subito intervento di ristrutturazione ma sia quella originaria o quantomeno precedente all'ultimo atto di provenienza. Pertanto la ristrutturazione interna di cui al P.d.C. a sanatoria n.102/08 non ha interessato in alcun modo la copertura. Nello stato di fatto dell'elaborato grafico di cui al P.d.C a sanatoria, la copertura dei due vani risultava coperta da controsoffittatura e per tale motivo probabilmente il progettista non ha potuto verificare correttamente le altezze interne utili e il posizionamento delle travi. Pertanto l'altezza minima sotto i travetti rilevata nel sopralluogo è pari a ml. 1,83 contro i ml.2,30 riportati nella pianta dell'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria, d'altronde nella sezione CC dello stesso elaborato, è riportata un'altezza di ml. 2,40 dopo la trave principale e non al filo muro portante prospiciente via San Pellegrino. Inoltre a seguito dei lavori è stata rifatta la pavimentazione comportando probabilmente una diminuzione dell'altezza libera, per posa di pavimenti e collanti.

Pertanto bisognerebbe inoltrare una SCIA per migliore rappresentazione grafica, tenendo in considerazione che l'articolo 4 delle norme tecniche di PRG del Comune di Viterbo, indica in ml.2,00 l'altezza minima degli ambienti abitabili sotto-tetto, e pertanto si dovrà riportare tale altezza minima (ml.2,00) attraverso la chiusura in cartongesso delle pareti poste a fianco delle finestre esistenti aventi altezza attuale ml.1,83.

- In relazione al punto 2), si dovranno effettuare dei lavori di ripristino per collocare la zona cottura sulla superficie abitabile e non destinata come locale di deposito e di sgombero, al fine di aderire a quanto prescritto

nel P.d.C. a sanatoria: *"Il soppalco, così come la superficie corrispondente al livello inferiore, dovrà mantenere una destinazione d'uso di deposito e locale di sgombero (giusto atto pubblico di vincolo di destinazione d'uso dei locali rogito Dott. Giorgio Imparato del 02.04.2008, rep. 53703, racc. n.20561)."*

- In relazione al punto 3), si dovranno effettuare dei lavori di ripristino al fine di aderire a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria.

Le difformità soprariscontrate oggetto di SCIA per migliore rappresentazione grafica e ripristino dei luoghi come da P.d.C. a sanatoria, all'attualità potrebbero avere dei costi presunti per diritti di segreteria, spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, nuova procedura docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc € 2.000,00. Oltre al costo del ripristino dell'altezza minima utile delle camere 1 e 2 con pareti in cartongesso, e ripristino della zona cottura, e della parete del servizio igienico del piano soppalcato, di circa € 10.000,00. Per una spesa approssimativa totale di circa Euro 12.000,00 (all'attualità).

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;

Non presenti per il bene in questione, si consulti il certificato inerente gli usi civici in allegato. (**Allegato 10**)

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle informazioni desunte in sede di sopralluogo, l'unità non sono gestite tramite Amministratore Condominiale. All'attualità non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, inerenti ad eventuali insoluti di spese condominiali, ciò non costituisce certezza dello stato di solvenza dei debitori.

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.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Quindi vista la natura dell'unità pignorata è possibile **definire una quota**, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

☒ **LOTTO UNO (UNICO):**

proprietà per 1/1 sull'immobile avente destinazione abitazione in Comune di Viterbo, foglio 173, p.la 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6.

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 tendo 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 non è pignorato pro quota.

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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;

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo, interrogazione anagrafe tributaria, contratti di locazione intestati agli esecutati (si consulti la certificazione allegata). (**Allegato 11**)

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;

In sede di sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera (come da verbale di accesso redatto in data 04.04.2024 dal custode della procedura).

Per quanto meglio evidenziato nelle risposte ai quesiti 14 e 15 si rileva che l'unità prima di essere locata dovrebbe essere ripristinata come da P.d.C. a sanatoria (zona cottura, pareti in cartongesso e servizio igienico soppalcato).

Quindi fermo restando quanto sopra riportato:

I valori di locazione sono stati desunti dalla tabella OMI semestre 2-2023, Comune di Viterbo, zona B6/Centrale/centro storico.

Assumendo il valore minimo di locazione mensile per abitazioni civili in stato normale pari a €/mq 5,5 considerando la superficie ragguagliata come calcolata nella risposta al quesito 24:

- mq.56,74 x €/mq/mese 5,50= Euro/mese 312,07;

Valore mensile locazione: Euro 312,07.

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 trascritto nei pubblici registri e 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 trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Caso non ricorrente per l'immobile in questione, non risulta trascritto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Sul bene pignorato non risultano vincoli puntuali: artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, come indicato alla risposta al quesito n.17. L'immobile non è gravato da uso civico

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione della destinazione d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

VALUTAZIONE: PIENA PROPRIETA' DEI DEBITORI ESECUTATI (1/2+1/2) :

LOTTO UNO (UNICO):

ABITAZIONE, C.F. al foglio 173 p.lle graffate 143/5, 145/10, 146/6:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- superficie commerciale interna lorda abitabile piano terzo circa mq. 39,10; superf. Bagno soppalco abitabile circa mq.1,80; totale mq.40,90.
- soppalco e retro servizio igienico (soppalco), circa mq. 14,10; superficie piano terzo sotto la proiezione del soppalco circa mq. 12,30; totale mq.26,40.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm}=P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la S.I.L.

Superficie principale: S₁) abitazione piano terzo mq.40,90 circa; coeff. ragg.= 100% della sup. interna

Superficie secondaria: S₂) soppalco, retro servizio igienico e proiezione sotto soppalco mq.26,40 circa; 60% della sup.

Interna

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale } S_c &= S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 40,90 \times (1,00 - 0,00) + 26,40 \times (1,00 - 0,40) = \\ &= 40,90 + 15,84 = \text{mq. } 56,74 \end{aligned}$$

Valore commerciale unitario P(S_c) €/mqSc = **€/mq.800,00.**

$$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \Sigma S_c = \text{€/mq } 800,00 \times 56,74 = \text{€ } 45.392,00 \text{ arrotondabile ad € } 45.400,00$$

TOTALE VALORE UNITA': € 45.400,00

Adegamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 12.000,00	Spese conteggiate e detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	Già considerato nel valore unitario	
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE ABITAZIONE (Adeguito e corretto): € 45.400,00 - € 12.000,00= € 33.400,00

Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1(1/2+1/2) dei debitori eseguiti =€ 33.400,00

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 astegiudiziare.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;

Considerazioni di mercato:

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno

scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione dell'immobile applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro superficie commerciale, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderati raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche e sia il loro valore.

In relazione alle fonti specifiche utilizzate si ritiene l'O.M.I. (A.d.E.) fonte particolarmente attendibile e completa per la copertura territoriale, la trasparenza delle metodologie di indagine, elaborazione e aggiornamento e la sua riconosciuta autorevolezza.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce, infatti una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, utile strumento per tutti gli operatori del mercato.

Dall'OMI, quindi, si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame.

Le quotazioni OMI tengono conto delle diverse condizioni influenti sul mercato immobiliare, condizioni afferenti al lasso temporale preso in esame. Tali quotazioni rispecchiano un'andamento reale del mercato, trovando fondamento in una comparazione razionale dei beni immobiliari simili, e sono determinati in relazione a tutti i fattori di condizionamento del mercato immobiliare.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- O.M.I. secondo semestre 2023, Viterbo zona B6/centrale/centro storico;
- O.M.I. consultazione valori immobiliari dichiarati annualità 2023, cat. Catastale A/4, zona B6/centrale/centro storico.

Dall'analisi delle fonti specifiche sopra menzionate operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e rapportando il prezzo riferito alla superficie determinata; avremmo un valore ponderato pari a:

- Abitazioni categoria catastale A/4 in stato conservativo mediocre posta in un quartiere di rilevanza storica e

Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE

architettonica circa €/mq.800,00;

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono in linea con i portali delle agenzie immobiliari e sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione.

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;

Sulla scorta di quanto sopra descritto, e in relazione al particolare momento economico, l'immobile a giudizio del sottoscritto risulta normalmente appetibile. Ciò in considerazione anche del fatto che l'unità e il fabbricato di cui fa parte versano in mediocre stato di conservazione, che sono presenti difformità urbanistiche, che l'unità non dispone di parcheggio di pertinenza. Per quanto descritto nella presente si può desumere che le prospettive di collocamento siano comunque congrue rispetto al mercato immobiliare attuale.

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;

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Dott. Silvia Vitullo

