



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



\*\*\*\*\*



ESECUZIONE CIVILE N° 55/2023

PROMOSSA DA:



(Avv. -----)

(Avv. -----)

contro



\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



per l'udienza del giorno 15/01/2025

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO



\*\*\*\*\*



Premesso:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 55/2023, promossa da ----- e per essa quale mandataria ----- ---, (Avv. ----- e Avv. -----) contro la sig.ra -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 01/06/2023, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che a seguito di infruttuose notifiche al debitore esecutato ed accertamenti presso la Polizia Locale i beni risultavano disabitati, pertanto gli ausiliari riscontravano l'effettiva assenza del debitore esecutato, e quindi constatavano che i beni non risultavano accessibili;
- il Custode pertanto provvedeva ad attivare la procedura per il conseguimento dell'Ordine di Liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C.;
- che il G.E. con Ordinanza del 01/07/2024 autorizzava gli ausiliari ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con ausilio della forza pubblica, avvalendosi di idoneo artigiano per il superamento degli ostacoli e, inoltre, differiva definitivamente l'udienza alla data del 15/01/2025;
- che a seguito di accordi con il Comando di Polizia Locale veniva stabilito per la data del 24/10/2024, l'accesso forzoso ai beni pignorati, previe debite comunicazioni alle parti;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;



\*\*\*\*\*



## CHIARIMENTI PRELIMINARI



Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/---- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





contro ----- nata a ---- (---) il ---/---/---, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su immobile sito nel Comune di Valentano (VT), costituito da abitazione di tipo civile sita in Via dei Pini s.n.c., piano seminterrato e primo, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 27 p.lla 1006 subalterno 10, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, Superficie catastale tot. Mq 65, escluse aree scoperte Mq 62, Rendita Catastale € 334,41;



## FORMAZIONE DEI LOTTI



In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespote immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.



## RISPOSTA AI QUESITI LOTTO UNICO



### QUESITO 1

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



La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifica ed integrazione, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.



## QUESITO 2

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

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali dei beni oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detti beni, risultano così censiti nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Valentano (VT):

• abitazione di tipo civile sita in Via dei Pini s.n.c., piani S1-1, individuata al Foglio 27 p.la 1006, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 65, escluse aree scoperte mq 62, Rendita € 334,41;

## QUESITO 3

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

I beni immobiliari pignorati, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Valentano (VT) al Foglio 27 p.la 1006, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 65, escluse aree scoperte mq 62, Rendita € 334,41, precedentemente al ventennio risultavano appartenere, per la quota pari a ½ ciascuno in comunione legale dei beni, ai sigg.ri ----- nato a ----- (---) il ---/---/--- e ----- a nata a ----- (---) il ---/---/---, agli stessi pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- ----- in ----- (---) del ---/---/---, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/--- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a ----- (---) il ---/---/--- al n. -----, da parte della ----- con sede in ----- (---).

Con successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/---- al n. ---- R.G. e n. ---- R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano al debitore esecutato, sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene distinto in catasto al Foglio 27 particella 1006 subalterno 10 è derivata per inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ----/---/---- --.

Precedentemente il bene era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/----, in atti dal ---/---/---- (n. -----) introdotta per Costituzione di unità immobiliare urbana (categoria catastale A/2 ed attribuzione della relativa Rendita di € 334,41 ed originariamente di L. 647.500).

La corrispondente Variazione al Catasto Terreni è stata introdotta con Tipo di Mappale del ----/---/----, prat. n. ----, in atti dal ---/---/---- (n. -----), mediante il quale l'apezzamento di terreno è stato identificato al rustico al Foglio 27 p.la 1006, ente urbano, are 22,90, senza reddito, derivandolo per soppressione dalla precedente unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Valentano (VT) al Foglio 27 p.la 1006, bosco ceduo, cl. 3, are 22,90, R.D. Lire 3.206 R.A. Lire 916.

#### **QUESITO 4**

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

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Valentano (VT) al Foglio 27 p.la 1006 subalterno 10, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/---- iscritta al n. ---- R.G. e n. ---- R.P., per la somma complessiva di € 216.000,00 (capitale € 108.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, per la quota di piena proprietà per l'intero;

atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/--- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di -----  
con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nata a ---- (---)  
il ---/---/---, per la quota di piena proprietà per l'intero;  
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/--- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- a ----- (---) il ---/---/---, per la quota di piena proprietà per l'intero;

## QUESITO 5

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

## QUESITO 6

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

## QUESITO 7

*descrivere, 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.);*

Il cespote immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile con annesse pertinenze, individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Valentano (VT) al Foglio 27 p.lla 1006, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 65, escluse aree scoperte mq 62, Rendita € 334,41.**

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con le proprietà ----- e -----, a Sud con la proprietà -----, a Ovest con la proprietà ----- ed altri, al di sopra al di sotto con la proprietà -----, salvo altri.

L'immobile è situato in Via dei Pini n.c. 156/g (in catasto s.n.c.), in località Felceti, lottizzazione Villaggio La Pineta, nella periferia Sud-Est del Comune di Valentano (VT) in zona residenziale di espansione urbana a breve distanza dal centro urbano storico, ai margini della SP8 Verentana, in direzione del comune di Capodimonte. Il contesto di ubicazione risulta dotato di urbanizzazioni primarie e posto a breve distanza dai servizi pubblici e privati locali.

L'unità immobiliare è costituita da una abitazione con annesse pertinenze facente parte di un piccolo fabbricato condominiale inserito in un complesso costituito da due edifici abitativi con percorso di accesso comune, inserito in un comprensorio residenziale di consolidata formazione. Il fabbricato, prospettante su Via dei Pini, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in cemento armato poggiante su plinti di fondazione in calcestruzzo armato, solai intermedi in latero-cemento e tamponatura perimetrale in laterizio. Il fabbricato, accessibile dal fronte occidentale della strada attraverso il percorso di ingresso pertinenziale comune, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in blocchi di cemento e lapillo poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato e solai intermedi in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato destinato a locali ad uso di cantina; è composto complessivamente da otto abitazioni delle medesime dimensioni e caratteristiche interne ma, dotate di aree esclusive esterne di dimensioni differenziate, tutte dotate di accesso pedonale e carrabile.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, comprende di detto fabbricato la porzione del primo piano sul lato Sud-Est, avente ingresso ed affaccio esterno principale sul detto lato Est; il cespite, articolato nel complesso su due livelli, è composto da un'abitazione posta al piano primo e al sottostante piano seminterrato da un locale ad uso cantina e deposito, costituente diretta pertinenza della predetta abitazione. All'esterno dell'abitazione, inoltre, è annessa un'area esterna di pertinenza esclusiva, situata al livello del sottostante piano terreno. **L'intera area** ad uso di giardino, ma attualmente in stato di completo abbandono, risulta interamente delimitata da muretti in blocchi di cemento e lapillo a vista sormontati da rete metallica sostenuta da pali in ferro verniciato e si estende per una Superficie Complessiva di mq 130,00 circa. Detta area, per quanto precedentemente affermato, risulta in catasto identificata e direttamente connessa con l'unità immobiliare residenziale.

L'immobile è accessibile dalla pubblica strada attraverso il percorso di ingresso comune, direttamente accessibile da Via dei Pini; percorso, peraltro, individuabile in catasto con la medesima particella catastale 1006 subalterno 1, quale ente comune non censibile, comunque non sottoposto al pignoramento immobiliare in esame. Dal predetto percorso di ingresso, l'accesso all'abitazione è assicurato unicamente attraverso il cancello carrabile, attualmente del tutto sconnesso, e quindi da quest'ultimo percorrendo l'area pertinenziale e la scala esterna, che adduce direttamente al livello superiore al primo piano in cui è collocata l'abitazione.

Il bene costituisce una piccola abitazione di tipo civile composta entrando, da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, scala di accesso e balcone a livello.

La Superficie Utile Netta calpestabile dell'abitazione è di mq. 45,00 circa, mentre la Superficie Lorda commerciale, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, è pari a mq. 52,00 circa, oltre alla scala esterna di mq 5,00 e al balcone a livello di mq 11,00 circa. La Superficie Utile Netta della cantina annessa è di mq 25,00 circa, mentre la Superficie Lorda è pari a mq 29,00 circa.

L'altezza netta dei vani di abitazione è variabile tra ml. 3,50 e ml. 2,50 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre l'altezza della cantina annessa è pari a ml. 2,80 circa.

L'immobile, attualmente in stato di completo abbandono, presenta comunque finiture di livello corrente.

Le principali finiture interne riscontrate, sono descrivibili con le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni con finestre e persiane in legno trattato e verniciato

- porte interne in legno tamburato verniciato
- pavimenti in ceramica smaltata nel portico, in piastrelle di gres nel balcone
- pavimenti con piastrelle di gres porcellanato nei vani di abitazione e nel locale cantina
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata di vari formati nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura semi-lavabile
- bagno completo di lavello, vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, vasca o doccia
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento completo di elementi riscaldanti in ghisa verniciati, alimentato a gas; tutte le utenze, tuttavia, risultano attualmente disattivate.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno dell'abitazione, lungo il percorso di accesso. L'immobile, inoltre, è dotato di allaccio idrico e in fognatura a gestione consortile.

## **QUESITO 8**

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

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

## **QUESITO 9**

*verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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 debitaria 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 (tompanatura o altro) all'uopo;*

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

I beni pignorati non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.



*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;*



### **QUESITO 10**

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



L'immobile staggito, come precedentemente rappresentato, costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato e costituito originariamente da n. 8 distinte abitazioni, oltre ai locali accessori, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, con gli attuali identificativi veniva introdotto in catasto fin dall'impianto quale unità autonoma.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (---) del ---/---/---, rep. n. -----, registrato a ----- (---) il ---/---/--- al n. -----, trascritto



presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/---- al n. ---- R.G. e n. ---- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario esclusivamente delle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Foglio 27, p.lla 1006, subalterno 10, che identifica esattamente i cespiti immobiliari vincolati con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall’intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

## **QUESITO 12**

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

Non sono state eseguite le variazioni per l’aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

## **QUESITO 13**

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

L’immobile pignorato è costituito da un’unità immobiliare a destinazione residenziale con annesse pertinenze, facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in zona residenziale periferica. L’area è comunque inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Valentano (VT), adottato con Delibere C.C. n. 41 del 26/05/1981 e n. 11 del 21/01/1983 e definitivamente approvato con Delibera G.R. Lazio n. 630 del 17/02/1987, in Zona B - Sottozona B4 - Nucleo Urbano, comprendente aree destinate al completamento ed all’integrazione dell’attuale tessuto urbano, quasi completamente edificate. In tale contesto sono ammessi interventi diretti per i lotti che potranno intendersi interclusi e dotati delle infrastrutture necessarie a livello di urbanizzazione primaria; dovendosi altrimenti procedere alla formazione di apposito piano di lottizzazione. In tale ambito sono consentiti un indice di cubatura fondiario di 1,00 mc/mq, distacchi dal filo stradale di ml. 5,00, distacchi minimi dagli edifici di ml. 10,00 ed un’altezza massima delle costruzioni di ml. 7,50.

### **QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale sito in Località Felceti, Lottizzazione “Villaggio La Pineta”, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Valentano (VT) con **Concessione Edilizia n. --**  
**----- rilasciata in data ---/---/---.**

Successivamente veniva predisposta una variante al progetto approvato, relativa sostanzialmente alla realizzazione del piano seminterrato, le cui opere sono state autorizzate dal **Comune di Valentano (VT) con Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/---.**

Al termine delle opere di costruzione veniva comunque dichiarata e autorizzata l'abitabilità dell'intero complesso edilizio con **Permesso di Abitabilità e di Uso rilasciato in data ---/---/---.**

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione degli elaborati tecnici allegati ai provvedimenti assentiti e le risultanze catastali, all'interno della seconda camera di minori dimensioni risulta realizzato in assenza di preventiva autorizzazione, un piccolo soppalco con struttura e scala di accesso completamente in legno, come documentato dalle fotografie allegate.

Per la regolarità dell'immobile e dello stato dei luoghi assentito, peraltro, facilmente ripristinabile trattandosi di una modesta struttura facilmente amovibile, risulta necessario prevederne la rimozione. **I costi complessivi di regolarizzazione edilizia dell'immobile, sono, pertanto, precauzionalmente valutati in complessivi € 500,00 circa.**

### **QUESITO 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

*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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

*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;*

Il bene immobile pignorato è ubicato all'interno di un complesso residenziale con aree e servizi in parte comuni gestito e disciplinato dal Consorzio denominato "I Felceti", già costituito con atto rogito del Notaio ----- in ----- (---) del ---/---/----, rep. n. -----, registrato a ----- (---) il ---/---/---- al n. ----- vol. ----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

Pertanto, risulta in essere una gestione consortile che interessa l'intero complesso residenziale, riferibile alla originaria lottizzazione della Soc. Villaggio "La Pineta", in cui sono collocati i beni staggiti.

La quota ordinaria annuale della gestione consortile generale relativa alla unità distinta al Foglio 27 part. 1006 sub. 10 è variabile di anno in anno e pari a € 163,99 per l'anno 2024 di € 149,15 per l'anno 2023 e di € 149,44 per l'anno 2022, pertanto allo stato, con riferimento all'ultima annualità disponibile, **l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 163,99 complessivi.**

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque non preventivate all'attualità; parimenti non risultano in essere spese straordinarie già deliberate o non pagate.

Dalle risultanze contabili in riferimento ai cespiti staggiti emerge che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote condominiali, tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che proporzionalmente per unità distinta al Foglio 27 part. 1006 sub. 10 **le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 313,00 circa complessivi.**

Non emergono, altresì, allo stato eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi al bene pignorato.

## **QUESITO 18**

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

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità immobiliare residenziale con accessori e terreno pertinenziale direttamente connesso, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

**LOTTO UNICO** - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo civile con annesse pertinenze sita nel Comune di Valentano (VT), Via dei Pini n.c. 156/g (in catasto s.n.c.), piani S1-1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Valentano (VT) al Foglio 27 p.la 1006, subalterno 10, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 65, escluse aree scoperte mq 63, Rendita € 334,41.

## **QUESITO 19**

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi*

confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art.577 c.p.c.. dall’art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Aste Giudiziarie Aste Giudiziarie Aste Giudiziarie

I cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono pignorati pro quota ma, per la piena proprietà dell’intero.

Pertanto, con riferimento all’effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell’intero.

## **QUESITO 20**

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

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l’esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

## **QUESITO 21**

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

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 4,00 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 71,50 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 71,50 x 4,00 €/mq € 286,00

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 3.432,00 annui.

## QUESITO 22

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

I beni pignorati non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

## QUESITO 23

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

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area afferente al bene oggetto

della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

## **QUESITO 24**

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

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 900 €/mq.

La superficie londa complessiva dell'unità immobiliare, con gli opportuni raggagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano primo: mq 52,00 x 1,00 = mq 52,00

Balcone al piano primo: mq 11,00 x 0,30 = mq 3,30



Scala al piano primo:	mq 5,00 x 0,20 = mq 1,00
Cantina al piano seminterrato:	mq 29,00 x 0,30 = mq 8,70
Area esterna pertinenziale:	<u>mq 130,00 x 0,05 = mq 6,50</u>
<b>Superficie complessiva:</b>	<b>Mq 71,50</b>



**La Superficie Lorda** complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è **computata in complessivi mq 71,50 circa.**

L'immobile non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, ad eccezione del terrazzo superiore direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione, comunque computato nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

**VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 71,50 x 900 €/mq** € **64.350,00**

Il valore determinato deve essere, inoltre, decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 500,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta pari a:

**VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 64.350,00 - € 500,00** € **63.850,00**

Il valore determinato deve essere, infine, decurtato dei costi complessivi per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili complessivamente in circa € 313,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta pari a:

**VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 63.850,00 - € 313,00** € **63.537,00**

Il valore determinato viene decurtato per adeguamento e correzioni di stima, in funzione di eventuali necessari arrotondamenti di mercato e, pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta pari a:



**VALORE VENALE LOTTO UNICO :** € **63.500,00**

**PREZZO BASE D'ASTA :** € **63.500,00**



## QUESITO 25

*indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Tecnocasa – Sede affiliata di Valentano (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili residenziali in zona periferica in discreto stato manutentivo, valori medi di mercato pari a 600,00-900,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Pallotta Immobiliare – Sede di Capodimonte (VT), i cui valori sono risultati pari a 600,00-1.000,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell’Agenzia delle Entrate, Annualità 1-2024, riferite al Comune di Valentano, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla Zona Periferica-Espansione, compresi tra 650-1.000 €/mq, in relazione alla superficie linda dei beni in esame.

L’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Valentano, fornisce per il Secondo Semestre 2023, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato Abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 600-700 €/mq e per Abitazioni da Ristrutturare compresi tra 300-500 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespote, in stato di discreta o mancata manutenzione.

## **QUESITO 26**

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

L’unità oggetto di pignoramento costituisce una modesta proposta immobiliare soprattutto in virtù della ubicazione comunque marginale e della ridotta operatività del mercato immobiliare di riferimento territoriale, con volumi medi di scambio assai ridotti. L’immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una limitata destinazione di mercato, probabilmente per un piccolo nucleo familiare, in cerca di una residenza a costo ridotto. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all’acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa; il bene, quindi, presenta particolari caratteristiche ubicate e di attuale condizione manutentiva, che ne pregiudicano l’appetibilità.

## **QUESITO 27**

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



Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto di locazione, ma completamente libero.



La presente relazione si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto



## ALLEGATI:

- Visura con dati catastali aggiornati
- Pianimetria catastale dell'immobile
- Mappa catastale
- Copia Concessione Edilizia
- Copia Variante a Concessione Edilizia
- Certificato di Abitabilità
- Certificazione usi civici
- Visura ipo-catastale aggiornata
- Copia atto di provenienza
- Copia atto di provenienza ultraventennale
- Verbale di sopralluogo
- Certificato Anagrafico
- Documentazione fotografica



Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci

