



TRIBUNALE DI VITERBO



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 67/2022



XXXX XXX XXX /
XXXXXXXX XXXXXXXX



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il CTU
Arch. Massimo Cirioni



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 67/2022 promosso da:

XXXX XXX XXX /
XXXXXXXX XXXXXXXX

- che in data 17.11.2022, previo giuramento di rito, il sottoscritto dott. arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio affidatogli dal giudice dell'esecuzione per rispondere ai seguenti quesiti:

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

c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

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

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

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

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

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

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

del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

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

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

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

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

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

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

alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

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

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

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

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

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;**

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

termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

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

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

35) **allegghi** alla relazione:

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 05.12.2022, alle ore 10,30, insieme al Custode Giudiziario Avv. Paola Alessandri, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Soriano nel Cimino, viale Ernesto Monaci. Non è stato possibile accedere in quanto da informazioni assunte, la xxxxxx xxxxxxxx risultava ricoverata.

Mi veniva successivamente comunicato dalla custode che il secondo accesso sarebbe avvenuto in data 12.01.2023, data poi posticipata al 17.01.2023.

Il 16.01.2023 la custode mi comunicava che la xxxxxx xxxxxxxx per un grave lutto l'indomani non sarebbe stata disponibile.

In seguito l'avv. Paola Alessandri predisponendo per il 07.04.2023 un ulteriore tentativo di accesso che risultava infruttuoso per la mancata presenza della xxxxxx xxxxxxxx.

Il 04.05.2023 mi veniva comunicata dalla custode la data del 10.05.2023 per un nuovo accesso agli immobili pignorati. Ma anche questo accesso non è stato possibile eseguirlo perché la stessa mattina l'esecutata comunicava la non disponibilità ad essere presente per consentire la visita alle unità immobiliari pignorate.

Nell'udienza del 25.05.23, il G.E. ha predisposto che il custode giudiziario dovesse accedere all'immobile con il supporto delle autorità competenti, successivamente in data 05.06.2023 ha predisposto anche l'ordine di liberazione degli immobili pignorati.

In data 06.07.2023 alle ore 10,30, insieme al Custode Giudiziario, mi sono di nuovo recato presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Con la presenza della forza pubblica e di un fabbro si è proceduto all'apertura dell'appartamento, che risultava inaccessibile perché ingombro di materiale, che per l'odore doveva essere almeno in parte composto da rifiuti organici andati in decomposizione. La completa ostruzione del corridoio di accesso e le precarie condizioni igieniche non ci hanno permesso di ispezionare l'immobile e di effettuare il rilievo. Successivamente ci siamo recati nel piccolo magazzino-cantina, che si trova nei pressi dell'appartamento. Dalle indicazioni date dalla stessa xxxxxx xxxxxxxx, raggiunta telefonicamente dalla custode abbiamo individuato quello con la porta aperta e con all'interno gli oggetti di cui ci aveva riferito l'esecutata: la custode giudiziaria ha provveduto a chiudere i due immobili con dei lucchetti. La cantina secondo l'individuazione catastale non risultava corrispondente al sub n. 25 pignorato e di proprietà della esecutata, piuttosto corrispondeva al sub n. 24 di altra proprietà. Si è ipotizzato che ci potesse essere stato uno scambio. Queste piccole cantine si trovano lungo un corridoio raggiungibile da un'area condominiale accessibile dall'ultimo piano della palazzina dove si trova l'appartamento esecutato e dalla scalea comunale da via E. Monaci.

In data 30.10.2023 è stato effettuato un nuovo accesso per sostituire i lucchetti dell'appartamento, in quanto la proprietaria non aveva ancora ottemperato alla pulizia dell'appartamento come si era impegnata a fare con la custode.

All'udienza del 07.12.2024 è stata autorizzata la liberazione degli immobili dai rifiuti e la loro disinfestazione.

Dopo aver verificato il 14.11.2023 con il geom. Daniele Carosi, che rappresentava l'utilizzatore della cantina esecutata, la sussistenza dello scambio delle piccole cantine, in data 03.02.2024 veniva ripristinata l'effettiva proprietà delle stesse con la presa in possesso da parte della custode di quella esecutata e la consegna di quella utilizzata dalla xxxxxx xxxxxxxx all'effettivo proprietario.

Si è proceduto poi al rilievo degli immobili che erano stati liberati dai rifiuti che li ingombravano.

(all n. 01)

Dal sottoscritto sono state eseguite inoltre le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio tecnico e anagrafe del comune di Soriano nel Cimino.

Sulla scorta dei certificati, delle informazioni e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il CTU ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

In data 25.03.2024 è stata trasmessa la bozza di perizia al Tribunale di Viterbo, alla custode e alle parti.

La presente consulenza tecnica ha recepito le precisazioni e le integrazioni richieste dalla custode.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le 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 d'ufficio;**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, nel certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che coprono i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

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;

- **Bene Pignorato:** app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci n. 117, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 classe 2 di vani 3,5 Sup. catastale mq 60 Rendita € 262,10, piano 1°

- **Bene Pignorato:** locale uso cantina ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n.25 cat. C/2 classe 1, consistenza mq 5, Rendita € 4,13, piano S1

All'Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica (**all n. 02**)
- Planimetrie catastali (**all n. 04**)
- Estratto mappa del F. 36 di Soriano nel Cimino, dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento (**all n. 05**)

I dati identificativi degli immobili pignorati riportati nella attuale visura catastale acquisita sono:

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci n. 117, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 classe 2 di vani 3,5 Sup. catastale mq 60 Rendita € 262,10, piano 1°

- locale uso magazzino ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n.25 cat. C/2 classe 1, consistenza mq 5, Rendita € 4,13, piano S1 (**all n. 02**)

Essi confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria da cui si sono desunti attraverso l'acquisizione delle note di trascrizione e iscrizione (**all n. 03**) e degli atti notarili i seguenti dati:

TRASCRIZIONE del 24.02.1988 – Registro Particolare 2033 Registro Generale 2444
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 87654 del 17.02.1988
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 14.06.2001 – Registro Particolare 5681 Registro Generale 7610
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 371875 del 12.06.2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

In regime di BENE PERSONALE

ISCRIZIONE del 14.06.2001 – Registro Particolare 1133 Registro Generale 7611
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 371876 del 12.06.2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxx

Con sede a xxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 28.05.2021 – Registro Particolare 889 Registro Generale 8555
Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 371876 del 12.06.2001
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxx

Con sede a xxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 20.05.2022 – Registro Particolare 6584 Registro Generale 8268

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO. Repertorio 748 del 26.04.2022

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxx.

Con sede a xxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO è stato acquisito atto di provenienza (**all n. 06**):

- 12.06.2001 atto di compravendita n. 371875 di repertorio a rogito notaio D'ALESSANDRO

LUCIANO, trascritto a Viterbo il 14.06.2001

La sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, n. a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx vendeva a:

- xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

compresa "la comproprietà delle parti comuni dell'edificio da considerarsi tali a norma di legge".

La particella 247 (ente urbano), dove è stato edificato l'immobile esecutato deriva Tipo Mappale del 01.02.1972 prat. n. VT0069270 in atti dal 14.10.2015 (n. 36.1/1972) (**all n. 02**)

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);

ISCRIZIONE del 14.06.2001 – Registro Particolare 1133 Registro Generale 7611

Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 371876 del 12.06.2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxx

Con sede a xxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 28.05.2021 – Registro Particolare 889 Registro Generale 8555

Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 371876 del 12.06.2001

IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxx

Con sede a xxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 20.05.2022 – Registro Particolare 6584 Registro Generale 8268

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO. Repertorio 748 del 26.04.2022

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5,

Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Via Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: xxxx xxxxxx

Con sede a xxxxxxxxxxx (xx) C.F. xxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx (xx)

C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

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;

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 36 del comune di Soriano nel Cimino dove sono ubicate le particelle n. 247 e n. 222 relative agli immobili oggetto di pignoramento (all n. 05).

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);

E' stato acquisito dall'ufficio anagrafe del comune di xxxxxxxxxxxxxxxx il certificato cumulativo di Residenza e di Stato di famiglia della xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (all n. 07), dove si evidenzia che la xxxxxx è residente in xxxxx xxxxxxxx xxx, (anche se attualmente l'effettivo numero civico è il xxx), dove risulta iscritta la famiglia composta da:
xxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

L'ufficiale dello stato civile del comune di xxxxxxxxxxxxxxxx mi ha trasmesso la trascrizione della copia dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali dove è riportato che con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 28.04.1988 n. 315 trascritta nei registri di matrimonio del comune di xxxxxxxxxxxx è stata pronunciata cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da xxxxxxxx x.x con xxxxxxx xxxxxxxx (all n. 08)

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

L'appartamento pignorato si trova in via Monaci 117 e la piccola cantina-locale di deposito ha l'accesso anch'essa in via Monaci attraverso una scalea comunale. Alla piccola cantina si può accedere anche dal vano scala dell'appartamento, in quanto dal secondo piano si arriva ad uno spazio condominiale della palazzina da cui si può accedere ai piccoli locali che si trovano nella palazzina distinta con l'identificativo catastale 222, in cui si trova il sub 25 di pertinenza dell'appartamento esecutato. Gli immobili pignorati si trovano fuori dal centro storico di Soriano del Cimino, così distinti in catasto fabbricati:

- app.to: al foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 classe 2 di vani 3,5 Sup. catastale mq 60 Rendita € 262,10, piano 1°

- locale uso cantina al foglio n. 36, particella n. 222 sub n.25 cat. C/2 classe 1, consistenza mq 5, Rendita € 4,13, piano S1 (all n. 02)

L'appartamento ha l'ingresso da via Monaci tramite un vano scala che serve oltre l'immobile esecutato altri tre appartamenti, uno ubicato al piano primo e due ubicati al piano secondo. La palazzina è stata costruita in aderenza ad altre costruzioni. Attualmente si presenta esternamente intonacata.

E' priva di ascensore ed ha una copertura piana non praticabile. E' costituita da un piano terra, dal piano primo e dal secondo piano.

La cantina si trova nelle immediate vicinanze, ma in un'altra costruzione avente diverso identificativo catastale, accessibile come già descritto.

L'appartamento esecutato si sviluppa al piano primo. Ha accesso da un pianerottolo, che serve un'altra unità abitativa ed è costituito da un corridoio d'ingresso che permette l'accesso ad una sala con balcone, una cucina, una camera e a un bagno.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di aperture finestrate in legno e avvolgibili in plastica in pessime condizioni di manutenzione.

Il tutto è ben rappresentato insieme alla planimetria dell'appartamento e a quella della cantina nell'elaborato grafico allegato, dove sono riportati anche i calcoli delle superfici. (all n. 14)

L'altezza degli ambienti residenziali è pari a m.l. 3,00, La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 46,20, il balcone ha una superficie utile di mq 4,10. La superficie commerciale totale è pari a mq 58,02. Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati, intonacate e rivestite con carta da parati, attualmente in condizioni altamente degradata. Nel bagno e nella cucina fino ad un'altezza di circa m.l. 1,50 le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario presumibilmente con tubazioni obsolete ed impianto elettrico non a norma e non utilizzabile. I pavimenti sono in marmette di cemento granigliato, nel bagno sono in piastrelle di ceramica.

L'app.to confina con il vano scale, con altra unità immobiliare e con spazio comune.

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchetti di tufo, i solai sono in latero cemento.

La cantina ha una superficie utile di mq 4,70 e una superficie commerciale pari a mq 6,00 ed è intonacata al grezzo, ha un'altezza utile pari a m.l. 2,70.

La documentazione fotografica allegata (all n. 17) rappresenta gli immobili oggetto di pignoramento e la loro collocazione nel tessuto urbano.

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

Nell'atto di pignoramento avente Trascrizione del 20.05.2022 – Registro Part. 6584 Registro Gen. 8268 si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, i beni immobili di proprietà della xxxx. xxxxxxxx xxxxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di proprietà

- app.to ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci n. 117, censito al Foglio n. 36, particella n. 247 sub n. 9 cat. A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza vani 3,5, Immobile n. 2

- locale ubicato in Soriano nel Cimino (VT), Viale Ernesto Monaci, censito al Foglio n. 36, particella n. 222 sub n. 25 cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza mq 5,

Alla luce di quanto evidenziato, la descrizione attuale dei beni, non presenta difformità ed è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'ubicazione della piccola cantina, che era stata individuata in base alle indicazioni date dalla stessa xxxxx xxxxxxx alla custode, si è constatato dalle risultanze della planimetria catastale però, che essa non appariva corrispondente al sub n. 25 pignorato e di proprietà della esecutata, piuttosto corrispondeva al sub n. 24 intestato al sig. xxxxx xxxxxxxx.

Con ogni probabilità negli anni nei vari passaggi di proprietà degli immobili, è avvenuto uno scambio.

Le cantine si trovano lungo un corridoio raggiungibile da uno spazio accessibile dall'ultimo piano della palazzina dove si trova l'appartamento esecutato e dalla scalea comunale da via E. Monaci.

Per una verifica dell'ubicazione del magazzino esecutato è stato contattato l'utilizzatore del magazzino (sig. xxxxxxxx xxxxxx) che corrisponde a quello pignorato (sub 25), il quale risulta proprietario del magazzino utilizzato dall'esecutata (sub 24).

In data 14.11.2023 insieme al geom. xxxxxxx xxxxxx, per conto del sig. xxxxxxxx si è verificata attraverso la consultazione delle planimetrie catastali dei magazzini la sussistenza dello scambio dei magazzini stessi.

Durante l'accesso del 3 febbraio 2024, si è proceduto al ripristino delle effettive proprietà, con la presa in possesso da parte della custode di quella esecutata e la consegna di quella utilizzata dalla xxxxx xxxxxxx all'effettivo proprietario. (all n. 01)

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

Nell'atto di provenienza stipulato in data 12.06.2001 dal notaio D'ALESSANDRO Luciano (**all n. 06**), sono riportati gli stessi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento

Non essendo cambiati gli identificativi catastali degli immobili c'è perciò corrispondenza con gli identificativi catastali dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza,

Per quanto riguarda la piccola cantina, vale quanto evidenziato al punto 8)

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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 dell'appartamento esecutato e quella della cantina sono conformi allo stato attuale.

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

I fabbricati dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti nel P.R.G. in zona B1 completamento e ristrutturazione edilizia (art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.)

1 - In questa sottozona la Variante Generale si attua per intervento diretto. Gli interventi sempre consentiti sono quelli relativi alle seguenti categorie d'intervento :

- a) Manutenzione ordinaria MO;
- b) Opere interne alle singole unità immobiliari OI;
- c) Manutenzione straordinaria MS;
- d) Restauro e risanamento conservativo RC;
- e) Ristrutturazione edilizia RE1;

2 – Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitative;
- b) Terziarie CU/b;
- c) Alberghiere CU/m

3 – Sono ammessi, previa Autorizzazione Edilizia, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari purché compatibili con la tipologia edilizia e non riducano le parti comuni dell'edificio sempreché le nuove unità siano superiori a mq 45 di superficie utile.

4 – Valgono le seguenti prescrizioni :

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,50 mc/mq,
- l'altezza massima è di ml 10,50,
- DE ml 5,25 o anche in aderenza,
- DC ml 5,25 o anche in aderenza,

5 – Nella sottozona B1 ricadente all'interno del perimetro di vincolo paesaggistico di cui all'art. 143 e 146 del D.Lgs. 490/99 l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda.

La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. **(all n. 15)**

L'utilizzazione richiesta dal quesito è quella abitativa, prevista al punto 2 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

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

Il terreno dove è stato costruito l'appartamento staggito, come risulta dalla visura catastale storica deriva dalla variazione dove sono state soppresse le particelle n. 221 e n. 233, che avevano come intestatari originari i sig.ri xxxxxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i lxx.xx.xxxx. **(all n. 11)**

Per verificare la conformità urbanistica dell'immobile esecutato, in data 09.03.2023 e in data 16.05.2023 mi sono recato presso l'ufficio urbanistica del comune di Soriano del Cimino, dove non è stato possibile reperire documenti relativi al titolo abilitativo riguardante la costruzione dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, nemmeno attraverso il nome della proprietà, attuale e originaria. **(all n. 12)**

Nell'atto di provenienza, dove la sig.ra xxxxxx cccccccc ha acquistato gli immobili pignorati con atto notaio D'Alessandro Luciano del 12.06.2001 rep. n. 371875, reg. part. n. 5681, reg. gen. n. 7610 dalla sig.ra xxxxxxxx cccccccc, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx e in quello dove il sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxx acquistava l'appa.to sopra quello esecutato con atto Notaio Clericò Vincenzo del 05.12.2022 dai sig.ri xxxxxx xxxx e xxxxx xxxxxxxx viene dichiarato che le u.i. sono state costruite anteriormente al 01.09.1967, in riferimento alla legge 765/1967 (cosiddetta legge "Ponte") che estendeva l'obbligo della licenza edilizia anche alle costruzioni fuori dai centri abitati in comuni privi di strumento urbanistico. **(all n. 18)**

Il comune di Soriano si è dotato di Piano di Fabbricazione nel 1976 e di Piano regolatore nel 1983. Presso l'ufficio urbanistica non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti dichiarazioni di agibilità e domande di condono edilizio. **(all n. 12)**

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'art. 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.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio.

Nella risposta dell'Amministrazione Comunale alla mia pec del 28.01.2023 (n. prot. 1639 del 30.01.23), e in quella del 17.05.2023 (n. prot. 8296 del 18.05.2023) **(all n. 19)** è dichiarato esplicitamente che non risultano presentate pratiche di condono edilizio in quanto nelle risposte ricevute dal comune con il termine pratiche edilizie ed autorizzazioni, la certificazione comunale ricomprendeva tutte le pratiche edilizie richieste di cui alla pec del 28.01.2023. **(all n. 12)**

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:

Il responsabile del IV servizio – area tecnica del comune di Soriano nel Cimino con certificazione del 31.01.2023 ha attestato che sugli immobili oggetto di pignoramento “NON risultano presenti nell’elenco dei terreni di demanio civico” **(all n. 09)**

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

L’appartamento non risulta far parte di un condominio (da come mi è stato riferito da altri due proprietari), mentre per la cantina che è ubicata in un’altra costruzione, il 13.02.2024 dopo un’indagine tra alcuni proprietari di u.i. della costruzione avente identificativo catastale n. 222, mi è stato riferito il nominativo di un amministratore di condominio.

Con pec del 17.02.2024 alla “xxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx xxxxxxxx”, ho richiesto se la piccola cantina fa parte del condominio da loro amministrato **(all n. 16)**, a cui finora non ho avuto risposta.

Il sig. xxxxxxxxxxxx proprietario dal 05.12.2022 della cantina distinta con il sub 24 a fianco di quella eseguita mi ha riferito che non ha mai pagato finora nessun canone condominiale e di non essere al corrente che la cantina faccia parte di un condominio.

Inoltre negli atti compravendita esaminati non ci sono riferimenti a nessun condominio riferito ai due immobili eseguiti e nemmeno a quelli acquistati dal sig. xxxxxxxxxxxx **(all n. 06)** e **(all n. 18)**

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;

Gli immobili per la loro conformazione e ubicazione non si prestano ad essere venduti separati.

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;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

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;

In data 06.07.2023 con la presenza della forza pubblica e di un fabbro si è proceduto all'apertura dell'appartamento, che risultava inaccessibile per le precarie condizioni igieniche, in quanto ingombro di materiale, anche in avanzato stato di decomposizione.

Dopo la pulizia e la disinfestazione effettuata da una ditta specializzata l'appartamento e la cantina sono risultati accessibili ed in data 3 febbraio 2024 è stato possibile effettuare i rilievi degli immobili per la stesura della perizia di stima.

Attualmente perciò gli immobili sono liberi da persone e cose.

E' stata inoltre acquisita dall'Ufficio Territoriale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione che non risultano atti di locazione registrati dalla proprietaria esecutata in qualità di locatrice. **(all n. 13)**

Alla luce di quanto riportato gli immobili eseguiti sono nella disponibilità del custode giudiziario.

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;

L'immobile è nella disponibilità del custode giudiziario..

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)

Per gli immobili in oggetto il caso non ricorre

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;

“Dalla consultazione della Tavola A, della Tavola B e della Tavola C del PTPR della regione Lazio gli immobili eseguiti sono inquadrati nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “ lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche”.

Dal PTPR della Regione Lazio e dal PRG del comune di Soriano nel Cimino non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sulle u.i. pignorate” **(all n. 10)**

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 di 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

In questi ultimi dodici anni lo scenario macroeconomico ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare aggravato nel 2020 fino al 2022 dalla pandemia dovuta al Covid-19. Inoltre non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che si sono succeduti, che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che negli ultimi 15 anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 35 – 45%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

appartamento: mq 58,02

mq 58,02 x 490,00 = € 28.429,80

cantina: mq 6,00

mq 6,00 x 433,00 = € 2.598,00

Totale € 28.429,80 + 2.598,00 = € 31.027,80

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

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza degli immobili, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre 2023
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2023
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare di Viterbo.
- siti relativi al Tribunale di Viterbo dedicati alle vendite giudiziarie

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

- **BANCA DATI QUOTAZIONI IMM.** dell'Agenzia delle Entrate agg. al 2° semestre 2023

Abitazioni civili zona centrale:

Stato di conservazione: normale

Valore minimo € 650,00

Valore massimo € 1.000,00

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore

minimo all'interno della forbice diminuito del 25% per le gravi condizioni di fatiscenza dell'immobile per un valore che risulta pari ad € 487,50

Cantina in zona centrale

Stato di conservazione: normale

Valore minimo € 300,00

Valore massimo € 500,00

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 400,00

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2023

Abitazioni da ristrutturare:

Valore minimo € 400,00

Valore massimo € 600,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 500,00

Box singoli

€ 500,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI E ASTALEGALE.NET

Comune di Soriano nel Cimino – immobili della stessa tipologia e nella stessa zona degli immobili eseguiti – vari siti specializzati.

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato e tenendo conto delle condizioni attuali dell'immobile pignorato) € 480,00 al mq per l'appartamento ed € 400/mq per la cantina

In considerazione di quanto sopra esposto, per l'appartamento pignorato il valore medio arrotondato da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 490,00, mentre per la cantina è pari ad €/mq 433,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq =

Appartamento: 58,02 mq x €/mq 490,00 = €. 28.429,80

Cantina: 6,00 x €/mq 433,00 = € 2.598,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

€ (28.429,80 + 2.598,00 = € **31.027,80**)

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.

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime. Tale giudizio è motivato dal fatto che l'immobile anche se non è attualmente abitabile e nelle condizioni di degrado descritte in perizia, perciò completamente da ristrutturare, è comunque ubicato in prossimità del centro di Soriano nel Cimino. E' facilmente accessibile essendo situato al primo piano di una palazzina (anche se priva di ascensore) di soli quattro appartamenti, su una via con diverse attività commerciali e con la possibilità di parcheggio nella immediate vicinanze.

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;

Attualmente i beni oggetto dell'esecuzione sono nella disponibilità del custode giudiziario.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 19 pagine e n. 22 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Gli allegati sono reperibili sul sito "pst.giustizia.it"

Allegati:

- 1) Verbale di accesso immobile
- 2) Visura Catastale storica
- 3) Ispezione ipot. e note di trascr.
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Estratto di mappa catastale part. 247 e 222
- 6) Atto di provenienza del 12.06.2001
- 7) Certificato residenza e stato famiglia
- 8) Trascrizione copia atto di matrimonio
- 9) Attestazione usi civici
- 10) Vincoli PTPR Regione Lazio
- 11) visure storiche enti urbani compresi soppressi
- 12) risposte ufficio urbanistica
- 13) risposta agenzia entrate locazione
- 14) Planimetria attuale dell'immobile e calcolo superfici
- 15) Elaborato P:R:G e N.T.A.
- 16) Richiesta amministratore condominio
- 17) Documentazione fotografica
- 18) Atto di provenienza dell'appartamento al 2° piano
- 19) Richieste ufficio urbanistica
- 20) Perizia in formato privacy
- 21) Quadro sinottico
- 22) Quadro sinottico privacy

Viterbo 25.06.2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(arch. Massimo Cirioni)