

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2017

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

..... e

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 31 MAGGIO 2018**



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare R.G.E. 81/2017 promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Caravello, contro i signori e

Il Giudice Esecutore ha nominato lo scrivente ing. Danilo Belella, con studio in Viterbo Strada Capretta n. 8/c, come consulente tecnico d'ufficio.

In data 14 settembre 2017 lo scrivente ing. Danilo Belella ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima dell'immobile pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto i seguenti quesiti:

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

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

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



altresi, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

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

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

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta



ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



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

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

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

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

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

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, *indichi il valore locativo del bene pignorato*; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi



lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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

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

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



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

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

28) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine 120 dal giuramento;*

29) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AIR o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

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

32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi*



(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione *documentazione fotografica* interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone c/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 PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Viterbo, si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 28 novembre 2017 alle ore 16:40, successivamente all'accesso effettuato dal Custode Giudiziario Dott. Umberto Caldari **(All.1 Verbale sopralluogo)**.

Nella suddetta occasione, in presenza della sig.ra, in qualità di comproprietaria dell'immobile pignorato, è stato possibile prendere visione dell'immobile e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche del bene oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 (verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta completa e comprende l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla **trascrizione del pignoramento** avvenuta in data **22 marzo 2017**.



Quesito n. 2 (effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile)

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione della planimetria catastale e delle visure aggiornate (**All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetria catastale**).

Ad oggi l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Viterbo in via Fratelli Bandiera n. 8 al piano 4 – interno 8 – edificio D, risulta distinto al catasto del Comune di Viterbo come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita (Euro)
197	1007	18	1	A/2	2	5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte: 99 m ²	555,19 €

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Quesito n. 3 (consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti)

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Inoltre è stato acquisito e riportato in allegato l'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile pignorato ed è stata presentata richiesta all'A.T.E.R. per ottenere la copia dell'atto di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del



pignoramento, corrispondente nello specifico ad una compravendita del 12 marzo 1969 per atto di M. Francesini (**All.4 Atti di provenienza**).

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativo al cespite oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risultano dalle visure storiche catastali:

PROPRIETA' ATTUALE:

- noto a il, C.F., per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a il, C.F., per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (22/03/2017):

- VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE del 06/07/2011 protocollo n. VT0118104 in atti dal 06/07/2011;
- COMPRAVENDITA (cessione di proprietà di alloggio con pagamento del prezzo in unica soluzione) del 01/12/2006 a favore del signor in comunione legale dei beni con la signora e contro l'ATER della Provincia di Viterbo (già I.A.C.P.) per atto del notaio Fabrizio Fortini di Viterbo con repertorio n. 35780 – L'immobile oggetto di compravendita era distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 197 Particelle 1007 Sub. 18;



- COSTITUZIONE del 09/12/1992 in atti dal 18/06/1997 (Registrazione n. 13186.3/1992) con la quale ha origine al Catasto Fabbricati l'immobile distinto al Foglio 197 Particella 1007 Sub. 18;
- FRAZIONAMENTO del 12/11/1992 in atti dal 13/11/1992 con il quale ha origine al Catasto Terreni l'immobile (seminativo arborato) distinto al Foglio 197 Particella 1007 con una superficie di 02 are 15 ca e vengono variati gli immobili distinti al Foglio 197 Particelle 338 – 1003 – 1004 – 1005 – 1006 – 1008;
- FRAZIONAMENTO del 12/03/1969 in atti dal 30/03/1973 con il quale ha origine al Catasto Terreni l'immobile (seminativo arborato) distinto al Foglio 197 Particella 388 con una superficie di 59 are 40 ca e vengono variati gli immobili distinti al Foglio 197 Particella 105;
- **ATTO ANTE VENTENNIO: COMPRAVENDITA** del 12/03/1969 a favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Viterbo e contro i signori,,, e per atto di M. Francesini con repertorio n. 5623 – Gli immobili oggetto di compravendita erano distinti al Catasto Terreni al Foglio 197 Particelle 105 – 132 – 208.

(All.2 Visure storiche per immobile - All.4 Atti di provenienza – All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)



Si riportano di seguito in ordine cronologico **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative **alla unità negoziale** costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5571, registro particolare n. 951 presentata il 27 marzo 2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 26 marzo 2007 rep. 36543;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 197 Particella 1007 Subalterno 18 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);

a favore di:

con sede in, C.F., per la quota di 1/1;

contro: nato a il, C.F., per la quota di 1/2;

contro: nata a il, C.F., per la quota di 1/2;

- 2) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 3764, registro particolare n. 2803 presentata il 22 marzo 2017, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario del 9 marzo 2017 repertorio n. 294;

Unità negoziale Immobile 1: identificato al catasto fabbricati al Foglio 197 Particella 1007 Subalterno 18 – Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);

a favore di: con sede in,

C.F., per la quota di 1/1;



contro: nato a il, C.F.
....., per la quota di 1/2;

contro: nata a il, C.F.
....., per la quota di 1/2;

(All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, è stata acquisita anche la planimetria catastale dell'immobile pignorato sito nel comune di Viterbo e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 197 Particella 1007 Subalterno 18. La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione del bene pignorato. **(All.3 Planimetria catastale)**

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita o/e di residenza dell'esecutato)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo è risultato che i sig.ri e hanno contratto matrimonio nel a A seguito di tale ricerca è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, dal quale risulta che il sig., nato a il, e la sig.ra, nata a il, hanno contratto matrimonio nel comune di il

L'atto di matrimonio non presenta annotazioni marginali, pertanto i coniugi risultano ancora legalmente sposati.

(All.7 Atto di matrimonio con annotazioni marginali)



Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato)

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un'abitazione posta al piano quarto di un edificio sito nel comune di Viterbo, in via Fratelli Bandiera n. 8 e distinto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio 197 Particella 1007 Subalterno 18.

Lo stabile che ospita l'unità immobiliare pignorata si trova all'interno di un quartiere residenziale e dista circa 1 km dal centro storico di Viterbo.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio residenziale di cinque piani fuori terra con piano terra destinato ai garage. Il fabbricato si trova all'interno di un'area condominiale comune ad otto edifici, con accesso su via Fratelli Bandiera, delimitata da un muro di cinta in tufo sormontato da rete metallica. L'immobile presenta una struttura portante in cemento armato con copertura piana e le facciate sono caratterizzate da cortina in laterizio e fasce marcapiano intonacate ad eccezione del piano terra rivestito con lastre in pietra; nel complesso l'esterno dell'edificio risulta essere in un buono stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO:

L'appartamento, situato al quarto ed ultimo piano dell'edificio, si articola in ingresso/soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno ed un ripostiglio che prende luce da una apertura interna sulla camera confinate. L'abitazione è dotata di due terrazzi con pavimentazione in gres e delimitati da ringhiera in ferro, di cui uno accessibile dalla cucina e l'altro dal soggiorno e da una delle camere.



L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile di circa 84 mq con un'altezza netta interna di 3,00 m e una superficie esterna (terrazzi) di circa 26 mq. Tutti gli ambienti presentano una pavimentazione in gres porcellanato e sono dotati di finestre con doppi infissi, interno in ferro con vetro singolo ed esterno in alluminio con doppio vetro, e tapparelle avvolgibili in PVC. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia esterna e corpi radianti a parete, inoltre nel soggiorno è presente una stufa alimentata a pellet.

Nel complesso l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione ad eccezione di una macchia di umidità sull'angolo esterno della camera che confina con il bagno. Il pavimento dei due balconi risulta vetusto, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato.

(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

Quesito n. 8 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini – e quella del pignoramento)

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

Quesiti nn. 9 – 10 – 11 (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 - segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non

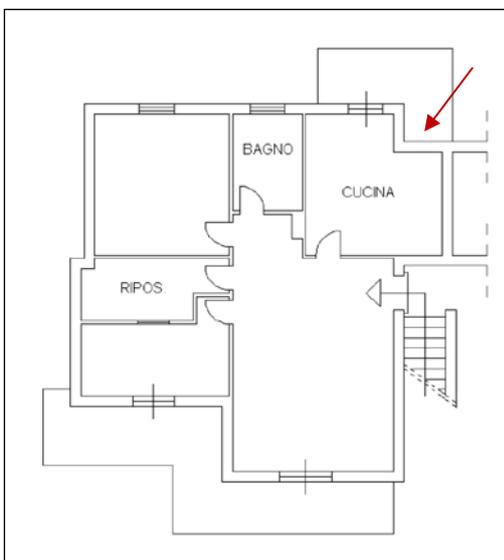


pignorate – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria)

Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza del 1 dicembre 2006 è stato possibile verificare che la descrizione del cespite desumibile dalla planimetria allegata al titolo di provenienza non corrisponde a quanto riportato nell'attuale planimetria catastale, in quanto nel 2011 l'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha portato ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre nella planimetria catastale, presentata in data 06/07/2011 al termine dei lavori, non è presente l'indicazione di una delle due finestre della cucina; tale difformità è dovuta ad un errore di rappresentazione grafica, in quanto l'esistenza di tale finestra è stata verificata in fase di sopralluogo e la sua legittimità è confermata dalla planimetria allegata al titolo di provenienza.

Pertanto lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale ad eccezione della suddetta finestra e, per allineare la planimetria sarà necessario presentare una variazione catastale come meglio indicato nella risposta al quesito n. 12.

Estratto planimetria catastale



Estratto planimetria atto di provenienza



Quesito n. 12 (*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali*)

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non è tale da rendere necessario in questa fase un aggiornamento del catasto, in quanto la mancata rappresentazione della finestra non comporta modifiche della consistenza, della rendita o del classamento e quindi non risulta essere rilevante ai fini della stima del bene e della successiva vendita all'asta.

Successivamente all'acquisto dell'immobile, per allineare la planimetria allo stato di luoghi, sarà necessario presentare una variazione catastale (DOCFA) per migliore rappresentazione grafica con un costo valutabile in 250 euro comprese le spese di presentazione e quelle del tecnico. Tuttavia si ritiene che tale spesa non vada ad inficiare l'attuale stima dell'immobile.

Quesito n. 13 (*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*)

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, con riferimento alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Viterbo (Tavola F_D – ZONIZZAZIONE) risulta ubicato all'interno della zona B nel perimetro P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare).

L'utilizzo previsto per i locali distinti al Foglio 197 Particella 1007 Sub. 18 è abitativo (categoria catastale A/2 - abitazione di tipo civile).

(All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)



Quesito n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità)

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato dall'istituto autonomo case popolari ai sensi della legge 1179/65 ed in base a licenza edilizia n. 66 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 16 aprile 1971. Successivamente, in data 3 giugno 2011, è stata presentata una comunicazione per opere di manutenzione straordinaria relative all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, le quali hanno portato ad una modifica della distribuzione degli spazi interni. Dall'acquisizione di tale comunicazione è stato possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla suddetta comunicazione (**All.9 Pratiche edilizie**).

Si segnala che all'interno della comunicazione presentata nel 2011 è stato riscontrato un errore di rappresentazione grafica dovuto alla mancata indicazione di una delle due finestre presenti nella cucina. La legittimità e la preesistenza di tale apertura è provata dalla planimetria allegata al titolo di provenienza.

Inoltre, durante l'accesso agli atti effettuato presso il comune di Viterbo non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

Quesito n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono)

Presso il comune di Viterbo non è stata reperita alcuna pratica di presentazione di sanatoria o condono edilizio.



Quesito n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)

I diritti sul bene dei debitori pignorati all'attualità risultano di proprietà degli esecutati e non derivanti da censo, livello o uso civico, ma da cessione in proprietà di alloggio con pagamento del prezzo in unica soluzione. L'immobile è stato venduto al signor, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora e assegnatario in locazione dell'alloggio, dall'A.T.E.R. (già I.A.C.P.) della provincia di Viterbo.

Quesito n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari)

Il bene pignorato è ubicato all'interno di un immobile per il quale sono previste spese fisse di gestione, ma ad oggi non è stato possibile recuperarne l'importo complessivo annuo.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come unico lotto.

Quesito n. 19 (Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti)

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente al signor ed alla signora per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene)



L'immobile risulta occupato dai signori e in qualità di proprietari del bene, come dimostrato dall'atto di compravendita del 01/12/2006 sottoscritto dal notaio Fabrizio Fortini di Viterbo con repertorio n.35780 e stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 22/03/2017 **(All.4 Atti di provenienza)**.

Quesito n. 21 *(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)*

Come già riportato nella risposta al quesito n. 20, il bene risulta occupato dai debitori per le esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 22 *(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

I signori e risultano ad oggi sposati come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio acquisito presso l'ufficio dello stato civile del comune di Viterbo **(All.7 Atto di matrimonio con annotazioni marginali)**.

Quesito n. 23 *(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali)*

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.



Quesiti nn. 24 – 25 (Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate)

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico per punti di merito** con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) **Determinazione del valore medio unitario**

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione nel comune di Viterbo e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1.300 euro/mq;



- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il comune di Viterbo in zona semicentrale/QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA nel secondo semestre 2017 riportano i seguenti valori di mercato al mq:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1.300	L

- La ricerca attraverso il sito del *Tribunale di Viterbo – Aste Giudiziarie*, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quello in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso abitativo di 1200 €/mq di superficie commerciale;
- I dati forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo riferiti al secondo semestre 2017, per il comune di Viterbo riportano, relativamente ad *abitazioni in buono stato abitabili* riportano un prezzo di compravendita compreso fra 1.100 e 1.500 euro/mq con tendenza stazionaria.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 1.275 euro/mq (Vmu).

2) **Determinazione dei coefficienti moltiplicatori**



La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,1$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1,05$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 1,155$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a 1472 euro/mq.

3) **Definizione del valore di stima**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato:

- il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- il 30% dei terrazzi, quali pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con i vani principali.



DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1	99	99
TERRAZZI	0,30	25,8	7,74
TOTALE			106,74

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è in cifra tonda di SRL= 107 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{euro } 1.472 \times 107 \text{ mq} = 157.504 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

141.753 euro

Nel caso si volesse procedere ad una variazione catastale per correggere la difformità presente tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sarebbe necessaria la presentazione di un DOCFA per migliore rappresentazione grafica con un costo valutabile in 250 euro comprese le spese di presentazione e quelle del tecnico. Tuttavia si ritiene che tale spesa non vada ad inficiare l'attuale stima dell'immobile.



Pertanto la valutazione del valore dell'immobile pignorato ubicato a Viterbo in via Fratelli Bandiera n. 8 è in cifra tonda pari a:

€ 142.000 (euro centoquarantaduemila/00)

Quesito n. 26 (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato [...])

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione all'interno di un quartiere residenziale non lontano dal centro e ben dotato servizi. Inoltre, l'immobile risulta esse in un buono stato di conservazione considerando l'intervento di ristrutturazione eseguito nel 2011.

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...])

Relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta registrato alcun contratto di locazione.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 26 pagine e gli allegati sotto riportati.

Viterbo li 26 aprile 2018

Il CTU

Ing. Danilo Belella



ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale sopralluogo

Allegato 2: Visure storiche per immobile

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Atti di provenienza

Allegato 5: Nota trascrizione pignoramento

Allegato 6: Certificato notarile

Allegato 7: Atto di matrimonio con annotazioni marginali

Allegato 8: Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione
fotografica

Allegato 9: Pratiche edilizie

