

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 92/2020**

.....

**contro**

.....

\*\*\*\*\*

**Avv. Fiorella Feliciani (Custode)**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Dott. Antonino Geraci**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 92/2020, promossa ..... dalla .....  
.....
- convocazione del 01/09/2020 con nomina del Custode Avv. Fiorella Feliciani e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
- il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica in data 22/09/2020 (All. 2);
- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da :



- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
  - b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
  - c. Atto di pignoramento Immobiliare
  - d. Atto di precetto
  - e. Contratto di finanziamento;
  - f. Certificato Notarile;
  - g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) ***verifichi***, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) ***effettui*** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) ***consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari***, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed ***indichi*** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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 per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) ***consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);*

- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel 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 l'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 di 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 urbanistica-**



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 dell'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 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 inoltre (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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;



- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 ottenuta 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 dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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, nonchè per l'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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 anche 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;**
- 29) **invii, a mezzo 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 i creditori procedenti o intervenuti, al debitore , anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio 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 rilevare 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 le 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 quest'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 in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 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 in triplice copia*
- h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- in data 13 ottobre 2020 alle ore 10,00 è stato effettuato un primo sopralluogo, con il custode avv. Fiorella Feliciani, presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare siti in Viterbo (VT) Via Alcide De Gasperi n. 29, nel quale non è stato possibile visionare gli stessi in quanto ne i proprietari ne l' affittuaria erano presenti, ma è stato redatto comunque il verbale (All. 3);
- in data 26 novembre 2020 alle ore 17,00 è stato effettuato un secondo sopralluogo con il custode avv. Fiorella Feliciani, nel quale si è proceduto alle misurazione, effettuando le fotografie necessarie per la descrizione degli immobili; al termine del sopralluogo, effettuato in presenza della signora ....., affittuaria dell'immobile, e del sig. .... ed è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 4);
- in data 01/12/2020, il sottoscritto richiedeva al Giudice un proroga per il deposito della perizia in quanto le operazione peritali sono state possibili soltanto un mese e mezzo dopo il primo sopralluogo (All. 5) poi concessa in data 26/12/2021 (All. 6);
- sempre in data 01/12/2020, il sottoscritto richiedeva tramite pec all' Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo sia la documentazione tecnica per verificare la legittimità del fabbricato (All. 7) e sia richiesta di esistenza di usi civici (All. 8);

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

### **QUESITO 1**

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 9):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare



- d. Atto di precetto
- e. Contratto di mutuo di finanziamento;
- f. Certificato Notarile;
- h. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

**Beni oggetto di esecuzione immobiliare**

- **Abitazione** sita nel Comune di Viterbo (VT) Via Alcide De Gasperi n. 19 piano terra censito al C.E.U. al foglio 176, particella 666 sub 16 cat. A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita catastale €. 457,06;
- **Garage** sito nel Comune di Viterbo (VT) Via Alcide De Gasperi n. 19 piano primo sottostrada (S1) censito al C.E.U. al foglio 176, particella 666 sub 13 cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq., rendita catastale €. 73,34;

**Intestazione catastale:** .....

**QUESITO 2**

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 10).

**QUESITO 3**

Dall' ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate (All. 11) , dalla relazione Notarile redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) e dalla ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Viterbo risulta che i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (All. 12), sono i seguenti:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2014 Repertorio n.: 30204 Rogante: LANZILLO PAOLA Sede:RONCIGLIONE Registrazione: DIVISIONE (n. 12781.1/2014) con tale atto i signori .....  
..... si assegnano in comunione dei beni, 1/2 delle le unità immobiliari site in Via Alcide De Gasperi distinte in Catasto al foglio 176 particella 666 sub 16, ex sub 1, (abitazione A/2 cl. 4 di vani 3) e sub 13, ex sub 9, Garage C/6 cl. 4 di mq. 20,00 appartenenti alla signora





..... – contro .....

..... – Capitale euro 296.000,00

ipoteca euro 592.000,00 – durata venti anni.

A margine della suddetta nota si segnala:

**Annotazione n. 17190/1633 del 13/10/2008** derivante da atto di frazionamento in quota del 02/04/2008 Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo rep. 477044/36986, con il quale all'immobile particella 666/16 e 666/13 veniva assegnata la quota capitale di euro 79.000,00 per un montante di euro 158.000,00;

- **Trascrizione n. 6969/5366 del 23/06/2020** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 04/06/3030 rep. 561 – a favore di .....
- ..... – contro .....

#### **QUESITO 5**

Tale quesito non è inerente all'esecuzione in quanto trattasi di fabbricati e non di terreno.

#### **QUESITO 6**

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Vetralla dei soggetti eseguiti, dal certificato di stato di famiglia e dal certificato di matrimonio richiesti presso l'Ufficio Comunale di Vetralla (All. 12) è emerso che:

- I signori ..... si sono uniti in matrimonio presso il Comune di Vetralla (VT) in data 28/04/1985 in regime di comunione dei beni;
- con atto del 18 marzo 2020 a rogito del notaio Dottori Silvio del distretto notarile di Terni , Spoleto e Orvieto hanno scelto il .....
- lo stato di famiglia è composto soltanto dai soli soggetti eseguiti che risultano residenti in Vetralla (VT) Via .....

#### **QUESITO 7**

##### **Localizzazione e descrizione degli immobili**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento al piano terra e da un garage al piano primo sottostrada (S1) siti in una palazzina per civile abitazione realizzata in virtù delle licenze edilizie nn. 915/72, 548/74, 453/75, 187/77.



L'abitazione è composta da una cucina / soggiorno, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, completa l'unità immobiliare un ampio spazio aperto, terrazzo della sup. di mq. 29,00, Internamente l'immobile risulta completamente rifinito con pavimenti in parquet, infissi in legno, ecc..

L'impianto di riscaldamento è garantito dalla caldaia a metano posta esternamente sul terrazzo La superficie utile complessiva è di mq. 42,00 mentre quella lorda interna, comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo) è di mq. 44,00 circa; l'altezza utile interna è di ml. 2,90.

Il garage ha una sup. utile/lorda interna pari a mq. 20,00 con altezza utile interna di ml. 2,90; le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate mentre il pavimento è in marmette di graniglia L'ingresso è garantito dall'esterno da una porta carraia e dall'interno da una porta da cui si accede nel disimpegno condominiale.

La struttura portante della palazzina è c.a. e muratura di tufo con solai in latero cemento e copertura a tetto.

La palazzina, che si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato risulta costituita da n. 10 appartamenti e da n. 7 garage vari piani sono collegati tra loro mediante una scala interna in muratura.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

L'attuale consistenza dell'appartamento proviene dal frazionamento di un originario appartamento (ex sub 1) di dimensioni nettamente più grandi (8,5 vani), effettuato in virtù della D.I.A. del 30 luglio 2007 n. 589 prot. 29120 (All. 13) , a cui ha fatto seguito la relativa variazione catastale del 06/12/2007 protocollo n. VT0220845 in atti dal 06/12/2007 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 16347.1/2007).

Per l'intervento sull'immobile esecutato è stato rilasciato il certificato di agibilità (All. 14).

### **QUESITO 8**

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### **QUESITO 9**



Rispetto alla planimetria depositata in catasto, l'appartamento risulta privo del tramezzo di Separazione tra la cucina ed il disimpegno d'ingresso ed inoltre dalle misurazioni fatte in loco il terrazzo di pertinenza è di dimensioni diverse rispetto a quello rappresentato nella predetta planimetria (vedi elaborato grafico allegato All. 15); tale situazione, trattandosi di una semplice diversa distribuzione degli spazi interni senza opere strutturali, è facilmente sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria.

#### **QUESITO 10**

Non vi sono porzioni aliene, comuni e non pignorate all'immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

#### **QUESITO 11**

L'attuale consistenza dell'appartamento proviene dal frazionamento di un originario appartamento (ex sub 1) di dimensioni nettamente più grandi (8,5 vani), effettuato in virtù della D.I.A. del 30 luglio 2007 n. 589 prot. 29120 (All. 13), a cui ha fatto seguito la relativa variazione catastale del 06/12/2007 protocollo n. VT0220845 in atti dal 06/12/2007 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 16347.1/2007).

Per l'intervento sull'immobile eseguito è stato rilasciato il certificato di agibilità (All. 14).

#### **QUESITO 12**

La situazione è stata illustrata nel quesito 9 e pertanto trattandosi di un intervento che necessita prima di tutto di una C.I.L.A. in sanatoria, con pagamento di una sanzione pecuniaria, e conseguente variazione catastale, il sottoscritto non ha provveduto alla sistemazione della situazione urbanistico / catastale in quanto secondo il modesto parere, occorrerebbe da parte del Giudice dell'esecuzione, un'autorizzazione a parte.

Comunque l'importo previsto stimato per la sistemazione urbanistico/catastale dell'immobile, pari a circa 3.000,00 euro (sanzione pecuniaria, spese tecniche ed oneri di legge), verrà decurtata dalla stima finale.

#### **QUESITO 13**

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e ricade all'interno della "Sottozona B3" di P.R.G. in una zona completamente urbanizzata



#### **QUESITO 14**

Per l'immobile oggetto della presente esecuzione, è stata reperita la documentazione tecnica allegata alla D.I.A. del 30 luglio 2007 n. 589 prot. 29120 (All. 13); per l'intervento sull'immobile esecutato è stato rilasciato il certificato di agibilità (All. 14) e redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica con validità fino al 31/12/2022 (All. 16).

#### **QUESITO 15**

Non ci sono istanze di condono edilizio in corso.

#### **QUESITO 16**

L'immobile non risulta gravato né da censo, livello od uso civico, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico (All. 15).

#### **QUESITO 17**

Come riferito dall'amministratore di condominio dott.ssa ..... al momento non è stato ancora redatto il bilancio relativo all'anno 2020 si allega comunque come riferimento, il bilancio 2019 (All. 17).

I millesimi di proprietà spettanti al sig. .... sono i seguenti.

Tab A – 46,29/1000

Tab B – 35,11/1000

Tab C – 17,62/1000

Le spese generalmente pagate effettuate circa al 50% da parte sia del proprietario che dell'affittuaria.

In particolar modo al proprietario spettano le spese derivanti dalla proprietà (assicurazione, ecc..) mentre all'affittuaria spettano le spese di consumo (corrente elettrica, acqua, giardiniere, ecc.)

Al 31 dicembre 2020 i debiti da pagare all'amministratore del condominio sono:

- €. 296,86 spettanti al proprietario;
- €. 166,76 spettanti all'inquilino.

#### **QUESITO 18**

Trattasi di n. 2 lotti costituito uno dall'abitazione ed uno dal garage.



### **QUESITO 19**

L'immobile risulta pignorato per intero.

### **QUESITO 20**

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla signora ..... con regolare contratto di locazione ex legge n. 431/98 art. 2 comma 3 redatto in data 15/04/2019, registrato a Viterbo il 14/05/2019 al n. 4485 serie 3T c.id. TJZ19T004485000XF stipulato con la signora ..... (Locatore) con pagamento di un canone mensile pari ad €. 5.160,00 da pagare in 12 rate mensili. La signora ..... ha avuto in comodato d'uso dal sig. ...., l'immobile con contratto di comodato del 09/03/2019 registrato a Viterbo in data 09/05/2019 al n. 1456 serie 3 (All. 18)

### **QUESITO 21**

Vedi quesito n. 20

### **QUESITO 22**

Vedi quesito n. 20

### **QUESITO 23**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè diritti demaniali e/o usi civici.

### **QUESITI 24**

#### **Determinazione valore di stima**

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate al 1° semestre 2020 e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2019 (All. 19) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto



rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Viterbo (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate 1° sem. 2020
  - a. abitazioni civili normali da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.400,00;
  - b. abitazioni civili ottime da €/mq. 1.400,00 e i €/mq. 2.100,00;
  - c. Box da €/mq. 700,00 ad €/mq. 900,00.
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2019
  - a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 1.500,00 e i €/mq. 2.000,00;
  - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 1.100,00 e i €/mq. 1.500,00;
  - c. box singoli da €/mq. 600,00 e i €/mq. 800,00.

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile al di sotto della fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

### **LOTTO 1 - Abitazione**

<b>CONSISTENZA:</b> Superficie lorda totale abitazione	= mq. 44,00
Superficie balconi (sup. non res.) mq. 29,00x0,10	= mq. 2,90
-----	
Consistenza totale	mq. 46,90

**PREZZO UNITARIO STIMATO:** €/Mq. 1.200,00

**VALUTAZIONE:** Mq. 46,90 X €/Mq. 1.200,00 = €. 56.280,00

(euro cinquantaseimiladuecentottanta/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile



per le spese tecniche e per la sanzione amministrativa, pari ad €. 3.000,00 complessivi.

Pertanto si ha:

**VALUTAZIONE FINALE:** €. 56.280,00 - €. 3.000,00 = €. 53.280,00

(euro cinquantatremiladuecentottanta/00)

### **LOTTO 2 - Garage**

**CONSISTENZA:** Superficie lorda garage(sup. non res.) mq. 20,00 = mq. 20,00

**PREZZO UNITARIO STIMATO:** €/Mq. 750,00

**VALUTAZIONE:** Mq. 20,00 X €/Mq. 750,00 = €. 15.000,00 (euro quindicimila/00)

### **QUESITO 25**

Vedi quesito n. 24.

### **QUESITO 26**

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e soprattutto l'ubicazione, si può ritenere tranquillamente che gli immobili eseguiti possono avere delle buone prospettive di collocamento sul mercato.

### **QUESITO 27**

Vedi quesito n. 20

### **QUESITO 28**

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

### **QUESITO 29**

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

### **QUESITO 30**

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

### **QUESITO 31**

Il sottoscritto interverrà all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, salvo giustificare l'eventuale mancata presenza.

### **QUESITO 32**

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

### **QUESITO 33**

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 26 novembre 2020 (All. 20).

### **QUESITO 34**

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

### **QUESITO 35**

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E.;
- All. 2) Copia verbale di giuramento;
- All. 3) Copia verbale di primo accesso effettuato in data 13 ottobre 2020;
- All. 4) Copia verbale di secondo accesso effettuato in data 26 novembre 2020;
- All. 5) Copia richiesta di proroga per deposito ctu;
- All. 6) Autorizzazione alla proroga;
- All. 7) Richiesta di accesso agli atti tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT);
- All. 8) Richiesta di esistenza usi civici tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT) e copia certificazione demanio di uso civico ;
- All. 9) Istanza per la vendita dei beni pignorati e documenti allegati;
- All. 10) Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- All. 11) Atti di provenienza e visure ipotecarie;
- All. 12) Certificato stato di famiglia e residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Vetralla (VT)
- All. 13) Documentazione tecnica allegata alla D.I.A. 589/2007;
- All. 14) Certificato di agibilità;
- All. 15) Elaborati grafici redatti dal sottoscritto;
- All. 16) APE - Attestato di prestazione Energetica;
- All. 17) Bilancio consuntivo gestione condominiale anno 2019;
- All. 18) Contratto di comodato e contratto di affitto;
- All. 19) Estratti quotazioni immobiliari Agenzia Entrate al 1° semestre 2020 e Osservatorio dei



Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al I° semestre 2019;

All. 20) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Fotocopia documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- 2) Quadri sinottici completi;
- 3) Quadri sinottici versione privacy;
- 4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì

Il C.T.U.

arch. Leonardo Basili



