

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 177/2016 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

Banca di Viterbo soc. Coop.

contro

\*\*\*\*\*

Premesso :

- che e' in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare suddetta ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Carmela Magarò, ha nominato il sottoscritto Geom. Roberto Moroni, con sede in Civita Castellana (VT), Vicolo Febo-9, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta ;
- che nell'udienza del 09 Novembre 2016, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato 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;
  2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
  3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, altresì, esattamente su quale ex—particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):
5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 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.);
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 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;
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 28/02/1985 n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del DPR 380/01 , specificando il costo per il conseguimento della 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- manutenzione , le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia , lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*. se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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.e. 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 quadrato 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 di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese insolute;
25. **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti 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 aste giudiziarie.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. **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;
27. **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 120 dal giuramento;**
28. invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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;
29. 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 c.d. busta telematica , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà composto dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonche' gli allegati di seguito indicati ;
30. **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.**
31. 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;

32. 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);
33. **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;
34. **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;

- che congiuntamente al Dott. Santoni Marco (Custode delegato) ho provveduto ad effettuare un primo sopralluogo, presso il compendio esecutato, in data 30/06/2017 il quale ha avuto esito negativo per irreperibilità del sig. [REDACTED] [REDACTED] come rilevasi da copia verbale di sopralluogo allegata;

- che, in data 27/10/2017, sempre congiuntamente al Dott. Santoni Marco, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ove era presente il soggetto esecutato, sig. [REDACTED]; sul posto era inoltre presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] che dichiara di occupare parte dell'immobile(porzione al piano terra) esecutato ed esservi residente su autorizzazione del [REDACTED] che conferma; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;

- che in data 27/10/2017, considerato il notevole ritardo con il quale è stato effettuato il sopralluogo per la irreperibilità dell'esecutato, veniva inoltrata, dal sottoscritto, Istanza di proroga termini per il deposito CTU;

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

\*\*\*\*\*

**QUESITO 1)** Il pignoramento immobiliare rep. 991 del 06/06/2016, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 21/06/2016, R.P.6598 e R.G. 8773, a favore della Banca di Viterbo soc. coop. per azioni con

sede in Viterbo(VT) C.F. 00057680563 e contro [REDACTED]  
[REDACTED], relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Castiglione in Teverina:

**Appartamento, ad uso civile abitazione, sito a Castiglione in Teverina in via del Pericolo n. 12 distinto al NCEU al Foglio 18 P.IIIa 250 sub. 14 – piano S1-T, categoria A/3 classe 1<sup>^</sup> consistenza 3 vani rendita catastale €. 127,05.**

**Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare.**

**QUESITO 2):** Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali dell'immobile sono:

**Appartamento ad uso civile abitazione sito a Castiglione in Teverina in via del Pericolo n. 12 distinto al NCEU al Foglio 18 P.IIIa 250 sub. 14 – piano S1-T, categoria A/3 classe 1<sup>^</sup> consistenza 3 vani rendita catastale €. 127,05.**

Intestato a:

[REDACTED]  
**proprietà 1/1;**

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

**QUESITO 3):**

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati [REDACTED] iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

- Stato attuale CATASTO TERRENI: Foglio 18 P.IIIa 250 Ente Urbano di mq 1380 – Impianto meccanografico 01/10/1971;
- Stato attuale CATASTO FABBRICATI: Foglio 18 P.IIIa 250 Sub 14 A/3 di 1<sup>^</sup> classe di 3 vani rendita € 127,05;
- Variazione catastale (eseguita da CTU Moroni Roberto), prot. 22223 del 19/03/2018 con causale “DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI”, con la quale e' stata aggiornata la planimetria ristabilendo la corrispondenza, di quest'ultima, con lo stato di fatto e con il progetto di cui alla DIA prot. 2529 del 10/11/2009;

- Variazione catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del 09/11/2015 con causale "INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE" con la quale viene riportata in visura la superficie totale di 78 mq e totale escluse le aree scoperte di 77 mq;
- Variazione catastale d'ufficio CATASTO FABBRICATI del 29/09/2010 (PROT. 145568) con causale "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" con la quale diveniva definitiva la modifica di classamento e rendita proposta dall'ufficio ai sensi del D.M. 701/94;
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da "CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO". Iscrizione del 07/07/2010 – Registro Particolare 2325 Registro Generale 11751 Pubblico Ufficiale Faletti Raffaella Repertorio 9181/6259 del 05/07/2010.
- Variazione catastale CATASTO FABBRICATI del 29/09/2009 (PROT. 140873) con causale "MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" con la quale , oltre alcune rettifiche di inesattezze planimetriche, veniva aggiornata la planimetria con l'inserimento, nella toponomastica, del piano S1 ; si evidenzia che la planimetria in atti al momento dell'acquisto ( nr. 9392541 del 03/11/1939 allegata in copia) non risultava aggiornata per delle lievi difformità planimetriche compatibili col fatto che si tratta , appunto, di una rappresentazione dell'immobile dell'epoca antecedente alla seconda guerra mondiale e pertanto l'immobile medesimo può aver subito, già nel primo dopoguerra, delle piccole modifiche mai riportate nella originaria planimetria ( circostanza non rara da riscontrare soprattutto nei centri storici). Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, a parere del sottoscritto, con la variazione citata si e' voluta ripristinare la corrispondenza tra uno stato di fatto remoto e la planimetria catastale; in fase di variazione viene proposto il nuovo classamento dell'unità ai sensi del D.M. 701/94 per passaggio da A/5 di 2^ classe di 2,5 vani ad A/3 di 1^ classe di 3 vani(attuale);
- Atto Notarile di compravendita Notaio Magnanini Tertulliano con sede in Acquapendente rep. n. 76882/18728 del 30/11/2006 trascritto a Viterbo il 20/12/2006 RP. 16738 RG. 24258 con il quale il Sig. [REDACTED] (per la quota di ½) ed il Sig. [REDACTED] (per la quota di ½) vendevano al Sig. [REDACTED] (parte eseguita) l'immobile oggetto della presente trattazione, sito nel Comune di Castiglione in Teverina e censito in catasto al Foglio 18 P.IIa 250 sub 14 (A/5 di 2^ di 2,5 vani) Via del Pericolo n. 12, per la quota di 1/1;

**FINE VENTENNIO**

**(primo atto antecedente al ventennio di cui si produce copia)**

- Atto notarile di compravendita notaio Ceresi Maria , rep. 1825/571 del 26/02/1996 trascritto a Viterbo il 20/03/1996 RP 3720 e RG 4526, con il quale i sigg.ri [REDACTED] (per ½ ciascuno) acquistavano la proprietà dell'immobile esecutato sito in Castiglione in Teverina foglio 18 p.lla 250 sub. 14 dai sigg.ri:

[REDACTED] Ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

**QUESITO 4) :**

elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

A. Trascrizione contro del 21/06/2016 RP. 6598 RG. 8773 eseguita dall' Ufficiale giudiziario Verbale di pignoramento immobili Rep. 991 del 06/06/2016

Soggetto a favore: Banca di Viterbo Soc. Coop. Per azioni con sede in Viterbo

Soggetto contro: [REDACTED] (Parte esecutata) per la quota di 1/1

B. IPOTECA VOLONTARIA derivante da "CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO".

Iscrizione del 07/07/2010 – Registro Particolare 2325 Registro Generale 11751

Pubblico Ufficiale Faletti Raffaella Repertorio 9181/6259 del 05/07/2010.

Durata 20 anni e 27 giorni

Creditore Ipotecario : Banca di Viterbo Soc. Coop. Per azioni con sede in Viterbo

Debitore ipotecario : [REDACTED] (Parte esecutata) per la quota di 1/1

**QUESITO 5) :**

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali :

- **Planimetria NCEU prot. T69616 del 30/03/2018;**
- **Estratto di mappa catasto terreni prot. T343539 del 27/02/2018;**

**QUESITO 6) :**

**Acquisiti certificato di residenza e certificato di stato libero del soggetto Esecutato(allegati).**

**QUESITO 7) :**

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel centro storico del Comune di Castiglione in Teverina ed è costituito da due porzioni, con accessi indipendenti, poste al piano terra (l'abitazione) ed al piano seminterrato-S1 (la cantina) ; il tutto costituisce porzione di palazzina di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, con accessi multipli, costituita da n. 18 abitazioni, n. 12 magazzini, n. 1 Laboratorio, n. 1 Garage e n. 1 Albergo senza parti o locali comuni.

La struttura portante è in muratura di pietra a conche irregolari, tipica del luogo, lasciata a faccia vista all'esterno ; si denotano, sul prospetto su via del Rivellino , interventi di consolidamento



statico costituiti da inserimento di catene in acciaio; non si rilevano fenomeni lesionativi importanti sulle restanti pareti dell'immobile.

Esso immobile confina a Nord con Via del pericolo ad Est con Via del Rivellino , in parte con terrapieno ed in alto (soffitto del piano terra) con unità immobiliare foglio 18 p.lla 250 sub. 18(piano primo).

Entrambe le porzioni hanno accesso da via del Pericolo( il piano terra al nr.12 mentre il piano seminterrato e' senza numero civico).

La porzione di piano terra e' costituita da due vani , cucina-pranzo e camera, oltre un disimpegno ed un bagno il tutto per una superficie utile calpestabile di mq. 43.00 ed altezza di ml. 2.50. Le due finestre affacciano sulla via del Pericolo e godono di un'ottima vista sulla sottostante vallata del versante Sud del centro storico. Gli infissi sono in legno di buona fattura, pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica , il soffitto e' in legno con travature e tavolame lasciate a faccia vista, pareti tinteggiate , impianti di recente fattura ;

La porzione del piano seminterrato(S1), che sebbene censita come "cantina", e' stata recentemente ristrutturata ed adibita ad uso "taverna" dal proprietario medesimo ; essa si trova nella proiezione verticale della porzione del piano terra sopra descritta ; e' costituita anch'essa da due vani , cucina-tinello e locale uso diverso, oltre bagno e piccolo terrazzino affacciante sulla chiostrina interna; il tutto per una superficie utile calpestabile di mq. 34.00 circa più 6.00 mq. di terrazzo ed altezza di ml 2.55. Le due finestre presenti (delle quali una di ridottissime dimensioni) affacciano sulla via del Rivellino e godono anch'esse di un'ottima vista sulla sottostante vallata del versante Sud del centro storico. Gli infissi sono in legno di buona fattura, pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica , il soffitto e' in legno con travature e tavolame lasciate a faccia vista, pareti tinteggiate , impianti di recente fattura .

Il tutto versa in buone condizioni di manutenzione .

#### **QUESITO 8)**

L'identificazione catastale del bene pignorato contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Castiglione in Teverina Foglio 18 P.la 250 sub 14), individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU;

#### **QUESITO 9)**

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con la planimetria catastale in atti ; si ravvisa la difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi dovuta alla mancata esecuzione della variazione catastale successivamente ai lavori di

ristrutturazione eseguiti in forza della DIA prot. 2529 del 10/11/2009; il sottoscritto ha provveduto pertanto ad eseguire l'aggiornamento catastale presso l'agenzia delle Entrate di Viterbo.

**QUESITO 10)**

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze;

**QUESITO 11)**

Nulla da segnalare.

**QUESITO 12)**

Necessita di variazioni catastali in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e pertanto si procede all'aggiornamento catastale.

**QUESITO 13)**

Dal punto di vista urbanistico , l'immobile ricade in zona "A1-Centro storico" del PRG di Castiglione in Teverina che all'art. 24 delle NTA prevede : " .....*Queste zone sono destinate prevalentemente alla residenza , alle attività terziarie e ai relativi servizi* ..... " e pertanto la destinazione dell'immobile pignorato e' conforme alle previsioni di PRG .

**QUESITO 14)**

Il fabbricato , rientrando come già detto nel centro storico, risale ad epoca remota ed e' stato oggetto di recente intervento di ristrutturazione edilizia in forza della già citata DIA prot. 2529 del 10/11/2009 che prevedeva delle modifiche interne sia al piano terra sia al piano seminterrato compresa la formazione dei due bagni . I lavori eseguiti risultano conformi al progetto presentato .

Non e' mai stata richiesta, e pertanto mai rilasciata, dichiarazione di agibilità e pertanto si stima , per l'ottenimento di quest'ultima , un costo pari ad € 2000,00 per spese tecniche ed accessorie;

**QUESITO 15)**

Non sono mai stati presentate istanze di condono edilizio.

**QUESITO 16)**

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura.

**QUESITO 17)**

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

**QUESITO 18)**

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in due porzioni distinte, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale (si potrebbe pensare di collegare le due unità con la formazione di una scala interna);

**QUESITO 19)**

L'immobile e' pignorato per la totale quota di proprietà di 1/1;

**QUESITO 20)**

Il piano terra risulta occupato dal sig. [REDACTED] (ivi residente dal 31.05.2007 come da certificato allegato) al quale, il soggetto esecutato, lo ha ceduto in comodato d'uso con Contratto di comodato d'uso registrato a Viterbo il 28/05/2007 al n. 5163 serie 3 nel quale si limita l'uso al solo "piano terra" dell'immobile e per un tempo determinato che andava dal 01/05/2007 al 30/04/2009;

**QUESITO 21)**

Il valore locativo e' stimato in €. 250,00 mensili per un totale di 3000,00 € annui.

**QUESITO 22)**

Il soggetto esecutato si trova nella condizione di "stato libero" (come da certificato allegato).

**QUESITO 23)**

L'immobile non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato ; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita;

**QUESITO 24)**

**PREMESSA :**

**CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE**

**FABBRICATO :**

- 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 commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ORDINARIETA' DEL BENE) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (valori OMI ) primo semestre 2017 nonchè la banca dati della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2017 assumendo la media dei valori rilevata;

- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare:

- Valori OMI -----→ prezzo unitario da €/mq (sup. Lorda) 650,00 ad €/mq 950,00;
- Valori Camera di Commercio --→ prezzo unitario da €/mq. (sup.interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali) 950,00 ad €/mq. 1350,00;

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti

In via prudenziale si adottano i seguenti valori :

1. Da Valori OMI -----→ €/mq. 850,00
2. Da valori camera di commercio -----→ €/mq. 1100,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni (residenziale-non residenziale-perinenze).

**TUTTO CIO' PREMESSO**, si procede alla stima nel modo seguente:

### VALUTAZIONE 1

#### **CALCOLO CONSISTENZA :**

Calcolo superfici :

SUPERFICIE LORDA .....(SL).....:

- Piano terra (residenziale) .....SL1 = MQ. 59,59
- Piano S1 (non residenziale) .....SL2 = MQ. 50,23
- Piano S1 (terrazzo) ..... SL3 = MQ. 6,47

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1 abitazione

K = 0.60 cantina

K = 0.33 terrazzo

**Calcolo superficie Lorda omogeneizzata o normalizzata:**

$$\begin{aligned} \text{SLTotale(SLT)} &= (\text{SL1} \times 1) + (\text{SL2} \times 0.60) + (\text{SL3} \times 0.33) = \\ &= (59,59 \times 1) + (50,23 \times 0.60) + (6,47 \times 0.33) = \text{mq. } \mathbf{91.85 \text{ (SLT)}} \end{aligned}$$

$$\bullet \mathbf{Vf 1} = (\text{SLT}) \times 850,00 \text{ €/mq.} = \text{mq. } 91,85 \times \text{€/mq. } 850,00 = \mathbf{\underline{\underline{€. 78.072,50}}}$$

(Settantottomilasettandue/50)

### VALUTAZIONE 2

#### **CALCOLO CONSISTENZA :**

Calcolo superfici :

SUPERFICIE NETTA (al lordo dei divisori interni) .....(SN).....:

- Piano terra (residenziale) .....SN1 = MQ. 46,72
- Piano S1 (non residenziale) .....SN2 = MQ. 39,76

- Piano S1 (terrazzo) ..... SN3 = MQ. 6,47

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1 abitazione

K = 0.60 cantina

K = 0.33 terrazzo

Calcolo superficie Lorda omogeneizzata o normalizzata:

$$\begin{aligned} \text{SNTotale(SNT)} &= (\text{SN1} \times 1) + (\text{SN2} \times 0.60) + (\text{SN3} \times 0.33) = \\ &= (46,72 \times 1) + (39,76 \times 0.60) + (6,47 \times 0.33) = \text{mq. } \mathbf{72,71 \text{ (SNT)}} \end{aligned}$$

- $Vf_2 = (\text{SNT}) \times 1100,00 \text{ €/mq.} = \text{mq. } 72,71 \times \text{€/mq. } 1100,00 = \mathbf{\underline{\underline{€. 79.981,00}}}$   
(Settantanovemilanocecentottantuno/00)

Pertanto , mediando i valori Vf1 e Vf2 , si ha :

### VALORE STIMATO LORDO

$$V = (Vf1+Vf2)/2 = (\text{€. } 78.072,50 + \text{€. } 79.981,00) / 2 = \mathbf{\underline{\underline{€. 79.026,75}}}$$

Dal valore come sopra calcolato viene decurtata la somma di €. 2000,00 stimata per ottenimento licenza di agibilità (vedi quesito n. 14) e pertanto si ha:

### VALORE FINALE DI STIMA

$$VF_s = V - \text{costi agibilità} = \text{€. } 79.026,75 - 2.000,00 = \mathbf{\underline{\underline{€ 77.026,75}}}$$

ALLEGATI :

- 1) visure catastali aggiornate;
- 2) copia estratto di mappa Catasto terreni;
- 3) copia scheda catastale planimetrica Catasto Fabbricati;
- 4) copia titolo autorizzativo edilizio;
- 5) Fotocopia verbale di sopralluogo;
- 6) Servizio fotografico;
- 7) Copia Atto di provenienza Notaio Magnanini Tertulliano rep. 76882 del 30/11/2006;
- 8) Estratto perizia in forma privacy;
- 9) Copia notifica alle parti;
- 10) Certificato di stato libero soggetto esecutato e Certificato di residenza soggetto esecutato;
- 11) Copia primo atto antecedente al ventennio Notaio CERESI rep. 1825 del 26/02/1996;
- 12) Copia visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- 13) Quadro sinottico in triplice copia

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 20/01/2018  
(Geom. Moroni Roberto)

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "ROBERTO MORONI" and "GEOMETRA" around a central emblem.

Il C.T.U.