

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare n° 340/2017  
ad istanza  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXXXXXX**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Udienza del 08/10/2018**

**II C.T.U**  
Geometra Giacinto Salvatori

Vasanello Li

## **Indice risposte ai singoli quesiti**

Quesito 1 .....	8
Quesito 2 .....	8
Quesito 3 .....	9
Quesito 4 .....	10
Quesito 5 .....	10
Quesito 6 .....	10
Quesito 7 .....	10
Quesito 8 .....	16
Quesito 9 .....	16
Quesito 10 .....	17
Quesito 11 .....	17
Quesito 12 .....	17
Quesito 13 .....	17
Quesito 14 .....	18
Quesito 15 .....	19
Quesito 16 .....	19
Quesito 17 .....	20
Quesito 18 .....	20
Quesito 19 .....	20
Quesito 20 .....	21
Quesito 21 .....	21
Quesito 22 .....	21
Quesito 23 .....	21
Quesito 24 .....	22
Quesito 25 .....	23
Quesito 26 .....	24
Quesito 27 .....	25
Allegati alla relazione depositata in cancelleria: .....	25

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

**Esecuzione Immobiliare n° 340/2017**  
ad istanza  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**  
contro  
**XXXXXXXXXX / XXXXXXXXXXXX**

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 340/2017, contro i signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;

-che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto Geometra Giacinto Salvatori, con studio in Vasanello (VT) Via Roma n.ro 13, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

*“ tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.).”*

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 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 accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e 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 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16)** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17)** Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato 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 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 tendo 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; verificare 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 cata 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 e 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 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 di 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, 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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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 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 ;

In data 16 Maggio 2018 è stato svolto il primo sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura, nello stesso sopralluogo si fissava un secondo appuntamento per il giorno 28 maggio 2018 al fine di completare le operazioni di rilievo e documentazione fotografica. Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

## **ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

**(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

Piena proprietà, per la quota di un mezzo ciascuno, dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX  
:

- 1- Abitazione in Fabrica di Roma (VT) Via dei Latini n. 2, al piano primo sottostrada e terra, riportata nel catasto urbano al foglio 29 Particella 280 Sub. 1 graffata con la particella 469 del Foglio 29 , cat. A/7, classe 1, vani 6.50 , R.C. € 503,55;

Con ogni pertinenza ed accessione e tutti i diritti inerenti quand'anche non fossero specificati nella descrizione sopra riportata.

## RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

### Quesito 1

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

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile della Dott. Ferdinando CUTINO, notaio in Besozzo (VA), Via Roncari n. 7, del 24/11/2017, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della relazione notarile il sottoscritto ha potuto accertare la completezza delle risultanze dalle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativamente a:

- la provenienza degli immobili;
- i dati catastali degli immobili;
- degli atti che riguardano gli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo (descrizione delle formalità).

### Quesito 2

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

Le visure catastali aggiornate degli immobili è allegata alla presente relazione - **Allegato 1** - di seguito se ne riassume in dati :

#### **DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:**

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Viterbo, Comune di Fabrica di Roma (VT)

Intestazione catastale:

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Abitazione in Via Dei Latini n.ro 2 , con i seguenti identificativi:**

C.F. Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	29	280 469	1	A/7	1	S1/T	6.5 vani	€ 503,55

**Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.**

### **Quesito 3**

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

Le ispezioni ipotecarie, aggiornate degli immobili sono allegate alla presente relazione - **Allegato 3** - di seguito se ne riassume in dati :

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita nel Comune di Fabrica di Roma (VT), All'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Settore Territorio al Foglio 29, Particella 280 Sub. 1 graffata con la Particella 469.

#### **Attuale proprietà :**

↳ XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per le proprie quote per atto di compravendita da XXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico del 09/03/2007 Repertorio 22020/10711, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 14/03/2007 al Registro Generale n. 4710 Registro particolare 3392.

#### **Precedenti proprietari :**

↳ XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto di compravendita da XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito Notaio Togandi Giuseppe del 08/11/1999 repertorio 78214/30771, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 18/11/1999 al Registro Generale n. 15386 Registro particolare 11139;

↳ XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX coniugi in comunione legale dei beni per acquisto con atto di compravendita da XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito Notaio Ventriglia Fausto del 21/12/1982 Repertorio 26600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10/01/1983 al Registro Generale n. 389 Registro particolare 341.

Dall'esame della visura storica catastale dell'immobile, **Allegato 2**, l'area su cui sorge l'immobile risultava inizialmente alla data del 01/12/1969 distinta al catasto terreni al Foglio 29 Particella 12 della superficie pari a 85050 mq. , che con variazione di ufficio in data 29/05/1980 in atti dal 12/05/1981 (n. 5081) veniva creato il mappale 280 del Foglio 29 della superficie pari a 1020 mq. , che con conseguente frazionamento in data 21/12/1982 in atti dal 13/01/1984 (n. 51583 ) la particella 280 del Foglio 29 passava da 1020 mq a 130 mq ed infine con variazione di ufficio del 05/05/2006 protocollo n. VT0053094 in atti dal 05/05/2006 veniva effettuato il passaggio all'urbano per allineamento mappe (n. 1860.1/2006).

In data 15/07/2007 veniva presentata variazione catastale prot. VT0022687 per ampliamento - ristrutturazione e variazione toponomastica dell'unità immobiliare.

#### **Quesito 4**

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

- Pignoramento trascritto sulla piena proprietà a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A con sede in Siena (SI) CF/P.Iva 00884060526 in data 10/11/2017 Registro generale n. 15298 e Registro particolare n. 11433, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in base ad atto giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 20/10/2017 repertorio numero 1690.

- Ipoteca volontaria iscritta sulla piena proprietà a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena (SI) CF/P.Iva 00884060526, con domicilio ipotecario eletto in via Salimbeni n. 3, in data 14/03/2007 Registro Generale 4711 - Registro Particolare 786 a garanzia di mutuo di Euro 220.000,00 concesso a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico in data 09/03/2007 Repertorio 22021 raccolta 10712 ;

#### **Quesito 5**

**Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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.**

Si allega l'estratto di mappa relativo alla Particella 280 e 469 del foglio 29 del Comune di Fabrica di Roma ( **Allegato 4** ) e la planimetria catastale della p.lla 280 Sub. 1 Graffata con la Particella 469 (**Allegato 5** ).

#### **Quesito 6**

**Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).**

Sono stati acquisiti;

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente relazione ( **Allegato 6** );
- Stato di famiglia dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**Allegato 7**)
- Certificato di residenza dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**Allegato 8**)

#### **Quesito 7**

**Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.).**

## **DESCRIZIONE:**

L'unità immobiliare è sita all'interno della zona residenziale denominata " PARCO FALISCO " , nota località del Comune di Fabrica di Roma (VT) da cui dista circa 8.0 chilometri ed è collocata lungo la strada provinciale che conduce al Comune di Civita Castellana (VT) da cui dista circa 9.0 chilometri.

e risulta essere collegata dal Comune di Fabrica di Roma da un trasporto pubblico.

L'area , è caratterizzata dalla presenza di ville di varie tipologie alcune di notevole valore e risulta essere urbanizzata (fognature, strade, pubblica illuminazione, parcheggi...).

L'immobile facente parte di un di un villino bifamiliare risulta essere stato realizzato nella metà degli anni '80 è posto su due piani, e precisamente piano S/1 e Piano Terra collegati tra loro da scale esterne , risulta avere un ingresso indipendente e giardino di pertinenza delimitato sui lati perimetrali.

La struttura portante è costituita da muratura con solai sia piani che inclinati in latero-cemento e copertura a falde. Le pareti perimetrali risultano essere intonacate tinteggiate.

## **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

### **RISULTANZE CATASTALI RIPORTATE:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietario per 1/2 - in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX -

- XXXXXXXXXXXXX – proprietaria per 1/2 - in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX

↳ Abitazione - Foglio 29 Particella 280 sub. 1 Graffata con la Particella 469 - Categoria A/7  
Classe 1° Vani 6.5 Rendita € 503,55 - Variazione del 15/07/2007 prot. VT0022687  
(AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE TOPONOMASTICA)

### **UBICAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE :**

↳ L'unità residenziale è ubicata al piano terra e primo sottostrada di un fabbricato bifamiliare con accesso indipendente.

### **CONFINI UNITÀ IMMOBILIARE :**

↳ L'unità immobiliare ed area pertinenziale confina per un lato con Via dei Latini, per un lato con altra proprietà distinta in catasto al Foglio 29 Particella 280 Sub. 2 Graffata con la Particella 468, per un lato con la Particella 317 del Foglio 29, salvo altri.

### **CARATTERISTICHE :**

L'unità immobiliare è costituita al piano sottostrada da un garage adibito a parcheggio privato ai sensi della Legge 122/89 sprovvisto di porta di ingresso , un locale adibito a taverna, da un bagno , un locale adibito a studio , da due magazzini e un piccolo portico , mentre il piano terra risulta essere composto da una cucina non abitabile , pranzo soggiorno, due camere da letto, un bagno ed annessi portici e terrazzi.

Le rifiniture dell'unità immobiliare sono di normali fattezze e stato di conservazione sufficiente , la pavimentazione è costituita da gres ceramico simil cotto, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate .

**Geom. Giacinto Salvatori**

01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13  
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07  
[azimutprogetti@libero.it](mailto:azimutprogetti@libero.it)

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 340/2017  
promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

I servizi igienici posti al piano sottostrada e piano terra sono entrambi dotati di lavabo, doccia, bidet e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato di gres ceramico. Il servizio igienico posto al piano terra è provvisto di areazione naturale, in quanto risulta presente una finestra, mentre quello posto al piano sottostrada risulta avere una areazione forzata.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di distinte fattezze e in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono in legno provvisti di persiane in pvc a lamelle, con vetri termici e zanzariere, di media qualità e buono stato di conservazione, il portone d'ingresso è in legno.

L'immobile dispone, di impianto termico autonomo con caldaia esterna a metano e di allacci di acqua e fognatura.

All'interno di entrambi i piani è stata riscontrata la presenza di macchie di umidità sia in risalita per il piano sottostrada e sul muro del terrazzo che delimita la proprietà con l'unità immobiliare distinta al Foglio 29 particella 280 Sub. 2 graffiata con la Particella 468, sia proveniente dalla copertura per quanto riguarda il piano terra e di condensa per entrambi i piani come peraltro risulta meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Da quanto sopra esposto il fabbricato necessita di interventi sia di manutenzione ordinaria, in quanto sono presenti punti di scrostamento dell'intonaco, la tinteggiatura esterna necessita di un suo rifacimento e le aree destinate a giardino risultano alquanto poco curate se non addirittura abbandonate, sia di manutenzione straordinaria al fine di eliminare le infiltrazioni di umidità e il problema della condensa esistente su entrambi i piani.

Per l'immobile in questione non risultano essere presenti millesimi in quanto non sono presenti parti comuni.

**CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:**

- **Residenziale Piano Terra :** Superficie 75.25 mq circa ;
- **Non residenziale Piano Terra (portici e terrazzi) :** Superficie 18.20 mq circa
- **Non residenziale Piano Terra (terrazzi) :** Superficie 32.00 mq circa
- **Non Residenziale Piano Primo Sottostrada (magazzini) :** Superficie 126.80 mq. circa

L'altezza media interna utile al piano terra risulta essere pari a 2.75 mt. mentre l'altezza interna al piano primo sottostrada risulta essere pari a 2.15 mt.

**VISTA ESTERNA**



**VISTA ESTERNA**



**Geom. Giacinto Salvatori**

01030 - Vasanello - VT - Via Roma 13  
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07  
[azimutprogetti@libero.it](mailto:azimutprogetti@libero.it)

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 340/2017  
promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

VISTA ESTERNA TERRAZZO



VISTA ESTERNA TERRAZZO



VISTA PRANZO- SOGGIORNO - PIANO TERRA -



VISTA PRANZO- SOGGIORNO - PIANO TERRA



VISTA BAGNO - PIANO T° -



VISTA BAGNO - PIANO T° -



**Geom. Giacinto Salvatori**

01030 - Vasanello - VT - Via Roma 13  
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07  
[azimutprogetti@libero.it](mailto:azimutprogetti@libero.it)

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 340/2017  
promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

VISTA CUCINA PIANO TERRA -



VISTA CUCINA PIANO TERRA



VISTA CAMERA LETTO 1 - PIANO TERRA -



VISTA CAMERA DA LETTO 1 - PIANO TERRA -



**Geom. Giacinto Salvatori**

01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13  
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07  
[azimutprogetti@libero.it](mailto:azimutprogetti@libero.it)

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 340/2017  
promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

VISTA CAMERA DA LETTO 2 - PIANO TERRA -



VISTA CAMERA DA LETTO 2 - PIANO TERRA -



VISTA TAVERNA –PIANO S1°



VISTA TAVERNA – PIANO S1°



VISTA STUDIO – PIANO S1



VISTA STUDIO – PIANO S1



VISTA GARAGE – PS1°



VISTA BAGNO – PS1°



#### **Quesito 8**

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:**

**a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.**

Relativamente alle unità immobiliari pignorate, il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quesito 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.**

Relativamente alla unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto può dichiarare corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Dal sopralluogo si è riscontrato per l'unità immobiliare residenziale, delle difformità sia al piano terra che al piano primo sottostrada, che riguardano :

- Al piano terra è stato riscontrato un ampliamento del portico lato nord rispetto a quello riportato nella planimetria catastale in quanto mediante la posa opera di pannelli lo stesso è stato ampliato fino al muro divisorio con la proprietà limitrofa e l'ampliamento del portico sul lato Sud.
- Al piano primo sottostrada è stata riscontrata la mancata realizzazione dell'intercapedine, la realizzazione di numero due finestre e di una porta di ingresso sul lato rampa , la realizzazione di un piccolo portico posto in adiacenza alla porta di ingresso del locale attualmente adibito a taverna e la realizzazione di una scala esterna sempre sul lato rampa che permette l'accesso dalla stessa al piano terra. Inoltre risultano modificate le destinazione d'uso riportate nella planimetria catastale in quanto l'originaria lavanderia risulta adibita a bagno, un magazzino a taverna, un magazzino a studio ed il locale cantina a magazzino.

Tutte le difformità di cui sopra sono evidenziate nel rilievo delle difformità **Allegato 9**.

#### **Quesito 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;**

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

#### **Quesito 11**

**Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;**

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

#### **Quesito 12**

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

Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche che comporterebbero la variazione delle planimetrie catastali, ma tali attività non possono essere effettuate in quanto tali difformità urbanistiche comporterebbero attualmente titoli abilitativi.

#### **Quesito 13**

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

L'immobile risulta avere destinazione d'uso residenziale e ricade in Zona E/2 Agricolo Turistica con Lottizzazione convenzionata da P.R.G. come previsto dallo strumento urbanistico del Comune di Fabrica di Roma.

#### **Quesito 14**

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

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica di Roma, dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Il giorno 4 del mese di Luglio il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta accesso agli atti al Comune di Fabrica di Roma via pec indirizzata al [comunedifabricadiroma@legalmail.it](mailto:comunedifabricadiroma@legalmail.it) per gli immobili ubicati nel Comune di Fabrica di Roma Via dei Latini n. 2 di Proprietà dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX su cui grava l'esecuzione immobiliare n.ro 340/2017.

In data 27 Agosto 2018 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabrica di Roma al fine di visionare le pratiche edilizie esistenti inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Assistito dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione Edilizia numero 36 del 03/08/1982 riguardante l'edificazione di un edificio di civile abitazione rilasciata ai Signori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX
- Permesso a Costruire in sanatoria numero 18 del 26/01/2007 relativo all'ampliamento di un villino bifamiliare rilasciato ai Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rispettivamente padre e madre che agivano come tutori della Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX soggetto minorene.

Dalla visione della documentazione di cui sopra e da sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di esecuzione sono state riscontrate delle difformità sia al piano terra che al piano primo sottostrada rispetto ha quanto riportato nell'ultimo titolo edilizia ( permesso a costruire in sanatoria n. 18 del 26/01/2007 che riguardano come peraltro già descritte nel quesito 9:

- Al piano terra è stato riscontrato un ampliamento del portico lato nord rispetto a quello riportato negli elaborati grafici allegati al permesso a costruire in quanto mediante la posa in opera di pannelli lo stesso è stato ampliato fino al muro divisorio con la proprietà limitrofa e l'ampliamento del portico sul lato Sud.
- Al piano primo sottostrada è stata riscontrata la mancata realizzazione dell'intercapedine, la realizzazione di numero due finestre e di una porta di ingresso sul lato rampa , la realizzazione di un piccolo portico posto in adiacenza alla porta di ingresso del locale attualmente adibito a taverna e la realizzazione di una scala esterna sempre sul lato rampa che permette l'accesso dalla stessa al piano terra. Inoltre risultano modificate le destinazione d'uso riportate sempre negli elaborati grafici in quanto l'originaria lavanderia risulta adibita a bagno, un magazzino a taverna, un magazzino a studio ed il locale cantina a magazzino. Le difformità riscontrate sono evidenziate nell' **Allegato 10**  
Non è presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

#### **Quesito 15**

**Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica di Roma (VT), dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Dai controlli effettuati nella sede del Comune di Fabrica di Roma (VT) assistito dal XXXXXXXXXXXXXXXX, non sono state riscontrate domande di condono edilizio in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione. Per la regolarizzazione delle difformità dianzi riportate si ritiene possibile sanarle in parte mediante la presentare una SCIA in sanatoria per quanto riguarda la realizzazione della scala esterna posta sulla rampa di accesso e l'ampliamento del portico posto sia sul lato SUD che sul lato NORD ed in parte ripristinando lo stato originale per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso apportato al piano interrato ( taverna, studio, ecc) e la chiusura delle due finestre finestre , della porta di ingresso del magazzino posta sul lato rampa e la demolizione del portico posto al piano seminterrato adiacente la porta di ingresso dell'attuale taverna.

Dopo la chiusura della porta di ingresso al magazzino lo stesso risulterebbe di fatto inaccessibile e pertanto dovrà essere ripristinata l'apertura che prevedeva l'ingresso allo stesso dall'originario magazzino che attualmente risulta adibito a taverna . Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra e per il ripristino dello stato originario dei luoghi comprensive di spese tecniche per la progettazione, diritti di segreteria, sanzioni amministrative e variazione catastale, ammontano a circa Euro ammontano ad Euro 9.500 ( Novemilacinquecento /00 )

#### **Quesito 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;**

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica di Roma e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### **Quesito 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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Vista le caratteristiche dell'immobile non sono presenti spese condominiali e non risultano debiti pregressi o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

### **Quesito 18**

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

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di una unità immobiliare ad uso abitazione con relativi annessi di pertinenza e parcheggio privato, è stato possibile definire **una quota**, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

**LOTTO UNO (unico):**

Piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Fabrica di Roma (VT) Via dei Latini n. 2:

- Unità residenziale A/7, al piano Terra e Primo sottostrada, distinta al Foglio 29 Particella 280 Sub. 1 Graffata con la Particella 469, Classe 1 Vani 6,5 Rendita Euro 503,55

### **Quesito 19**

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

L'immobile destinato ad abitazione non è pignorato in pro-quota, ma per la piena proprietà e non è divisibile in natura.

#### **Quesito 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; verificare 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;**

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale risulta occupata a titolo di residenza principale dai coniugi XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX e dal proprio nucleo familiare come evidenziato nel certificato di stato di famiglia allegato.

#### **Quesito 21**

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

Gli immobili durante il sopralluogo effettuato risultavano occupati dai debitori e dal proprio nucleo familiare per esigenze abitative primarie, ed erano presenti mobili, accessori ed allacci utenze.

#### **Quesito 22**

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

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

#### **Quesito 23**

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;**

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Fabrica di Roma e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è

responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Per gli immobili in questione, non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

#### **Quesito 24**

**Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

#### **Calcolo consistenza dell'immobile:**

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati criteri derivanti da :  
DPR n.ro 138/98 allegato C. - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è da intendersi come somma della superficie netta dell'appartamento, somma delle murature interne ed esterne fino allo spessore massimo di 50 cm., e della metà della superficie delle murature divisorie con altri immobili, conteggiando le scale una sola volta. I locali non residenziali a servizio dell'abitazione principale al 50% per i primi 50 mq. e al 25% per i restanti. Le aree scoperte (terrazzi e balconi) vengono calcolate al 25% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente , ( portici ) vengono calcolate al 35% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, le aree pertineziali al 10%, aree a giardino superiori a mq. 100 al 3%.

#### **RIEPILOGO SUPERFICI**

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
Abitazione piano terra	75.25 mq	1.00	75.25 mq
Portici	18.20	0.35	6.37 mq.
Terrazzi ( primi 25 mq. )	25.00	0.25	6.25 mq
Terrazzi ( eccedenza oltre i 25 mq. )	7.00	0.10	0.70 mq.
Magazzini piano primo sottostrada ( primi 50 mq)	50.00 mq <sub>2</sub>	0.50	25.00 mq
Magazzini piano primo sottostrada ( eccedenza oltre 50 mq)	76.80 mq.	0.25	19.20 mq
Area a giardino	87.00 mq	0.10	8.70 mq
Area pertineziale	278.00 mq	0.03	8.34 mq
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>149.81 mq</b>

La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 800/00 ( Ottocento/00 ). Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile nonchè dalla condizioni positive e negative in cui lo stesso si trova oltre l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo medio riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 800/00 ( Ottocento//00 ).

**Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero .**

Valore complessivo : 149.81 mq. x 800/00 = € 119.848/00

Al valore sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione, nonchè la variazione della stessa per una corretta rappresentazione dello stato finale dei lavori riportati al quesito 15 ;

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra , per il ripristino dello stato originario dei luoghi e variazione catastale € 9.500/00 ( Novemilacinquecento/00 ) ,

**Il valore stimato netto è pari pertanto ad :**

**€ 119.848/00 - € 9.500/00 = € 110.348/00 arrotondato a 110.500/00**

**Quesito 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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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 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;**

**Ricerca del valore di mercato**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima sintetica- comparativa in base al prezzo medio riscontrato sulla piazza locale. I prezzi unitari fanno riferimento al metro quadrato e sono stati reperiti presso L'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell Entrate, sul sito del borsino immobiliare oltre che dai siti di operatori professionali come immobiliare.it e casa.it. I valori ottenuti dalle fonti sotto elencate, sono stati ponderati in base ad elementi quali stato di conservazione, finiture interne, stato di manutenzione, nonchè posizione dell'immobile e appetibilità del mercato nei confronti dello stesso, applicando quindi le opportune deduzioni e/o aumenti derivanti dal confronto delle condizioni dell'immobile con immobili simili compravenduti di cui è noto il valore.

### **Ricerca del valore di mercato**

#### **a) Camera di Commercio di Viterbo**

I valori sono da intendersi al metro quadrato, superfici nette esclusi i tramezzi, escluse le murature perimetrali.

Valori riferiti al 2° semestre 2017 per "Abitazioni in buono stato abitabili".

Valore minimo € 600/00

Valore massimo € 750/00

#### **b) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

I valori sono da intendersi al metro quadrato, lorda, abitazioni stato di conservazione normale.

Valori riferiti al 2° semestre 2017 per "Abitazioni civili in normale stato di conservazione" zona agricola extraurbana".

Valore minimo 800/00

Valore massimo 1.200/00

#### **c) Borsino Immobiliare**

I valori sono da intendersi al metro quadrato commerciale abitazioni stato di conservazione normale.

Fascia media 659/00

1° Fascia maggior pregio 952/00

#### **d) Immobiliare.it**

I valori sono da intendersi al metro quadrato, superficie lorda, stato di conservazione normale.

Valore minimo 800/00

Valore massimo 1.000/00

#### **e) Confronto commerciale di vendita**

Immobile con stesse caratteristiche costruttive e simili finiture, superficie di vendita mq. 96.00 valore di vendita € 88.000. = Valore mq € 916/00

### **Quesito 26**

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

La crisi economica degli ultimi anni ha contratto il mercato immobiliare della Provincia di Viterbo. Dopo l'aumento costante dei valori immobiliari, a partire dal 2008, ovunque gli immobili residenziali hanno subito un brusco deprezzamento e la tendenza attuale è stazionaria, la grande disponibilità di immobili in vendita ha inoltre prodotto una corsa al ribasso delle quotazioni. L'area dove sono situati gli immobili oggetto di esecuzione, che risulta essere una zona residenziale denominata "Parco Falisco" alquanto conosciuta, è composta per la maggior parte da unità immobiliari unifamiliari e bifamiliari, alcune di notevole valore, realizzate tra gli inizi e la fine degli anni '80 con sistema tradizionale e rifinte esternamente.

L'area posta lungo la strada provinciale che da Fabrica Di Roma conduce al Comune di Civita Castellana, dista circa 8.00 chilometri dal Comune di Fabrica di Roma e 9.00, da cui è collegata con trasporto pubblico, e circa 9.00 chilometri dal Comune di Civita Castellana ed è raggiungibile da Roma in circa 50 minuti.

Per le sue caratteristiche, la sua posizione, il piano, e la superficie non esagerata, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, potrebbe essere di facile collocamento sul mercato soprattutto come residenza

principale di famiglie giovani o con figli sia da parte di persone anziane.

**Quesito 27**

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

Per l'immobile in questione non ricorrono tali circostanze lo stesso risultava occupato dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare come da ordinanza di autorizzazione ex art.560 ad occupare l'alloggio pignorato fino all'emissione dell'ordinanza di vendita.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vasanello Lì

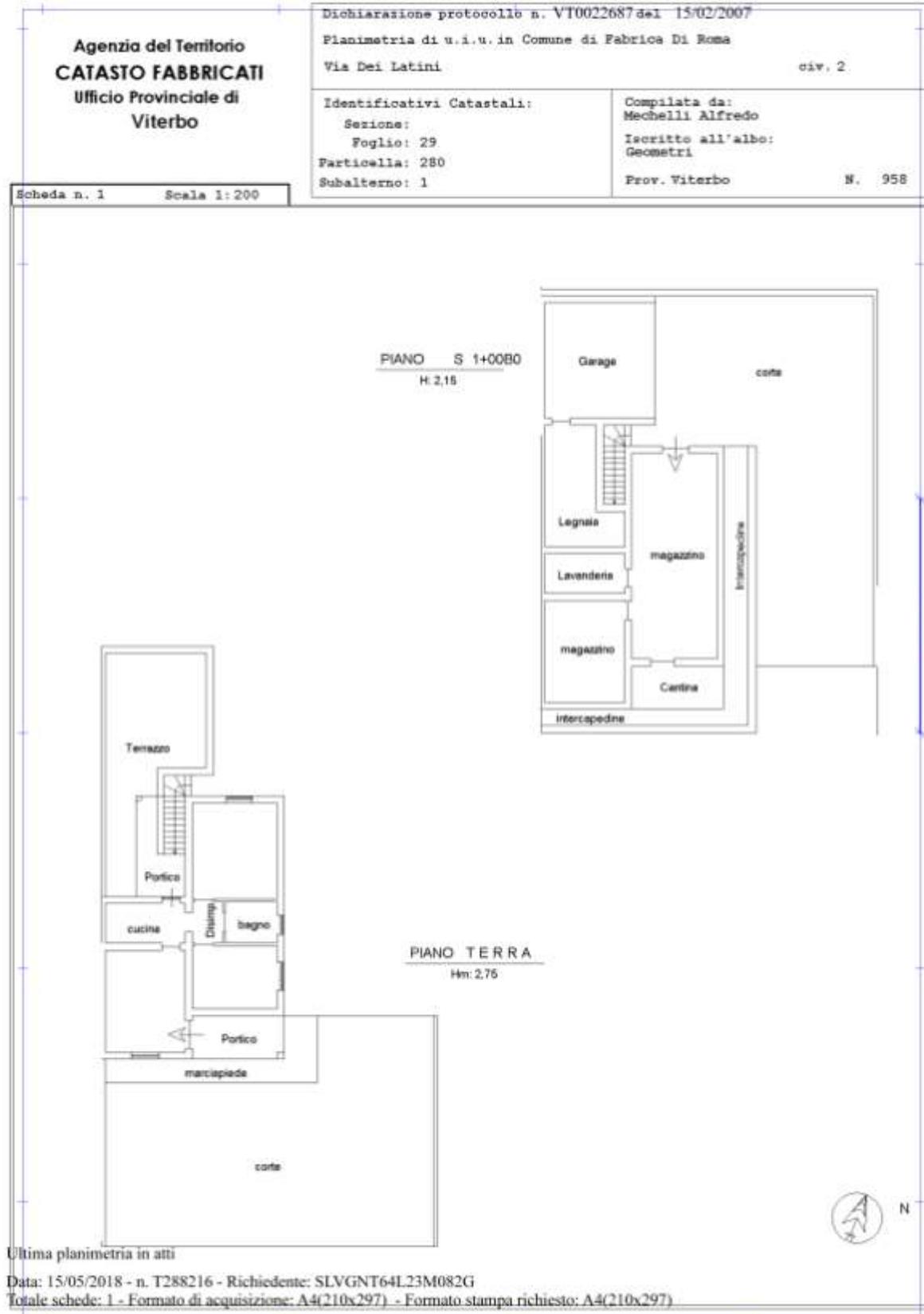
Il C.T.U.

Geom. Giacinto salvatori

**Allegati alla relazione depositata in cancelleria:**

- 1) Visure catastali aggiornate;
- 2) Visura catastale storica abitazione;
- 3) Ispezioni Ipotecarie aggiornate
- 4) Estratto di mappa edificio residenziale
- 5) Planimetria Catastale foglio 29 p.IIa 280 sub. 1 graffata con la Particella 469
- 6) Estratto di matrimonio;
- 7) Stato di famiglia
- 8) Certificato di residenza;
- 9) Rilievo delle difformità catastali
- 10) Rilievo delle difformità urbanistiche
- 11) Concessione edilizia n. 36 del 03/08/1982
- 12) Permesso a costruire in sanatoria n. 18 del 26/01/2007
- 13) Atti di provenienza oltre il ventennio

Data: 15/05/2018 - n. T288216 - Richiedente: SLVGNT64L23M082G



**Geom. Giacinto Salvatori**

01030 - Vasanello – VT - Via Roma 13  
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07  
[azimutprogetti@libero.it](mailto:azimutprogetti@libero.it)

**Registro Generale Esecuzioni - N.ro 340/2017**  
**promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**