

Capponi Geom. Cristiano
Via Tagete, 4 - 01100 Viterbo (VT)
Tel. 346/0502887
PEC cristiano.capponi@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 107/2018
PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA S.C.R.L.
A CARICO DI [REDACTED]
G.E. DOTT. ANTONINO GERACI
C.T.U. GEOMETRA CRISTIANO CAPPONI
CUSTODE AVV. DANIELA DI PAOLO
INCARICO DEL 06/12/2018

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
REVISIONE A SEGUITO DELL'UDIENZA DEL 13/01/2020

PREMESSA

Come da incarico del G.E. Antonino Geraci, relativo alla consulenza tecnica d'ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 107/2018, il giorno 06/12/2018 mi sono presentato per il giuramento di rito e per l'accettazione dei quesiti posti.

L'accesso all'immobile oggetto della C.T.U. si è svolto il giorno 03/01/2019 dopo regolare avviso del custode nominato Avv. Daniela Di Paolo, procedendo alle operazioni peritali sull'immobile oggetto di esecuzione consistenti nel rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, accertandone anche l'esatta collocazione.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, lo scrivente ha proceduto alla consultazione degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, i registri immobiliari della Conservatoria, del Catasto, Anagrafe e dell'Ufficio del Registro.

A seguito dell'udienza del 13/01/2020 viene disposta dal GE l'aggiornamento della presente consulenza con lo stralcio dell'area esterna, da indicare questa solamente come in possibile fruizione. Pertanto si aggiorna la precedente consulenza sostituendola integralmente con la presente.



QUESITO N° 1

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

Ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è presente agli atti il Certificato notarile redatto dal Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce in data 25/07/2018 con elenco storico proprietà e formalità al ventennio del bene oggetto di esecuzione.

Pertanto la documentazione risulta completa e copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rimanda alla lettura di detta documentazione.

QUESITO N° 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;

Si è proceduto alla verifica delle risultanze degli atti presso l'Ufficio del Catasto rilevando quanto segue:

quanto oggetto di esecuzione risulta all'attualità censito:

- al N.C.E.U. del Comune di Civita Castellana al Foglio 27, Particella 281, Subalterno 5, cat. A/3 di classe 2, vani 5, sup. catastale 92 mq, R.C. € 503,55, Via Giuseppe Mazzini n.16, piano 2;

la ditta intestataria risulta essere:

1. [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2. [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni



Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono idonei ai fini dell'esatta identificazione, precisando che l'attuale toponomastica è errata in quanto l'indirizzo dell'immobile è Via Achille Grandi 2.

QUESITO N° 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.

Si è proceduto alla consultazione dei registri immobiliari presso la Conservatoria, dalle quali si è ricostruita la provenienza attuale dalla storica al ventennio, così come riportata nel certificato notarile agli atti:

1) Oltre il ventennio con contratto di compravendita (scrittura privata autenticata) della [REDACTED] del 28/10/1966 (autenticato dal Notaio Giovanni Gilardoni con repertorio n. 1052), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 10/04/1967 al n. 2318 di formalità, il sig. [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dell'alloggio sito in Via A. Grandi n.2 piano 2 interno 5 e censito al foglio 27 particella 185 subalterno 5. Unitamente all'alloggio veniva trasferita la piena proprietà di una porzione di suolo di mq 70 circa facente parte della maggiore superficie di proprietà della [REDACTED] il tutto delimitato in rosso negli allegati alla scrittura privata autenticata.

2) in data 22/08/1979 si apre successione legittima di [REDACTED] registrata a Viterbo in data 11/09/1997 al nr. 72 volume 991 e trascritta il 14/08/1998 al n. 6575 di formalità, con devoluzione del patrimonio al coniuge superstite [REDACTED] ed ai figli [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Seguirà trascrizione per accettazione tacita dell'eredità del 24/07/2018 al n. 7764 di formalità.



3) in data 06/04/1996 si apre successione legittima di [REDACTED] registrata a Viterbo in data 11/09/1997 al nr. 75 volume 991 e trascritta il 14/08/1998 al n. 6576 di formalità, con devoluzione del patrimonio ai figli [REDACTED]. Seguirà trascrizione per accettazione tacita dell'eredità del 24/07/2018 al n. 7765 di formalità.

4) in data 15/09/1998 con atto di compravendita per notar Togandi Giuseppe repertorio n. 75299, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 17/09/1998 al n° 1967 di formalità, i Sig.ri [REDACTED] come sopra generalizzati, vendono ai Sig.ri [REDACTED] che acquistano per la quota di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero, la piena proprietà dell'abitazione in Civita Castellana Via Mazzini 16 composta di vani catastali al piano secondo, che fruisce di una annessa area di pertinenza di circa mq 70, distinta al foglio 27 particella 185 subalterno 5.

5) in data 21/09/2004 l'unità immobiliare come prima identificata, ed a seguito di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe con prot. VT0128868, assume gli identificativi catastali foglio 27 particella 281 subalterno 5.

Le porzioni immobiliari come censite al N.C.E.U. non hanno subito variazioni dalla data del pignoramento ad oggi.

QUESITO N° 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);

Si elencano le seguenti formalità pregiudizievoli presenti in banca dati della Conservatoria dei RR.II. sulla base dei documenti agli atti:

ISCRIZIONE del 17/09/1998 - Registro Particolare 1967 Registro Generale 9481
Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 75300/29493 del 15/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
(nota: si riporta detta iscrizione precisando che è ultraventennale e non risultano annotazioni a riguardo)



ISCRIZIONE del 06/12/2007 - Registro Particolare 4442 Registro Generale 23232
Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 65003/36490 del 30/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 15/05/2018 - Registro Particolare 4768 Registro Generale 6384
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio 700 del 26/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile, si allega Visura Ipotecaria .

QUESITO N° 5

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

In ordine al quesito si è acquisito:

- stralcio mappa catastale N.C.T. del Comune di Civita Castellana Fg 27 – P.IIa 281

Con riguardo all'esecuzione in oggetto, non si necessita del Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO N° 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);

In ottemperanza si è provveduto a consultare i registri dello stato civile, allegando alla presente:

- Certificato contestuale residenza, e stato di famiglia;
- Estratto per riassunto atto di matrimonio.

Si ritiene di evidenziare che entrambi i coniugi sono parte debitrice e proprietari del bene oggetto di esecuzione per averlo acquistato congiuntamente, come congiuntamente hanno concesso ipoteca a favore del precedente.



QUESITO N° 7

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

L'immobile oggetto di esecuzione è posto nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Achille Grandi nr. 2 (catastalmente via Giuseppe Mazzini nr. 16), e nello specifico trattasi di appartamento in condominio posto al piano secondo senza ascensore.

Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel 1954 circa, ed è composto di tre piani fuori terra di due appartamenti ciascuno, oltre due locali uso ripostiglio di proprietà condominiale al piano copertura con terrazza; è realizzato in muratura portante e solai in laterocemento. Esternamente si presenta in buono stato di manutenzione con facciate ristrutturate, intonacate e tinteggiate nel 2009.

L'accesso avviene da strada tramite cancello carrabile automatizzato o cancello pedonale che immette su area di manovra condominiale pavimentata in cemento.

I spazi comuni interni, come androne e scale ecc., risultano abbisognevoli di ordinaria manutenzione per parziali distacchi di intonaci e tinta dovute ad umidità da risalita e/o condensa.

L'appartamento sviluppa una superficie utile netta di mq 69,30 con un'altezza interna di 2,80 mt ed è composto da ingresso/soggiorno e cucina a vista, due camere, corridoio, ripostiglio ed un bagno, oltre due balconi ed un poggiolo per una superficie complessiva di mq 13,90.

Internamente si presenta in buono stato con pavimenti in ceramica 30x30 (incollati su vecchio pavimento) uniformi in tutti gli ambienti; pareti in tinta colorata per i vari ambienti; infissi in alluminio taglio termico e vetrocamera con persiane; porte in legno tamburato lisce; portoncino blindato all'ingresso; impianto di riscaldamento termoautonomo a metano; impianto elettrico come da epoca di costruzione.

Sono presenti vecchie tracce di una infiltrazione avvenuta in camera una da letto, causata dalla rottura di un discendente ora riparato.



L'appartamento confina ai lati con area scoperta condominiale, area scoperta interno 2, vano scala condominiale, interno 6; mentre sopra confina con locale ripostiglio condominiale e terrazza di copertura.

Come risultante dall'ultimo atto di compravendita, l'appartamento fruisce di un'area di mq 68 posta al piano terra, delimitata da rete metallica con cancello scorrevole in ferro e pavimentata in cemento, utilizzata come parcheggio (vedi successivo quesito 9).

Il condominio non è provvisto di regolamento, ma è dotato di tabelle millesimali relative alla proprietà generale di cui l'unità in oggetto sono pertinenti 143,51 millesimi, ed alle scale di cui l'unità in oggetto sono pertinenti 203,77 millesimi. Si rimanda all'allegata relazione dell'Amm.re del Condominio.

A miglior chiarimento di quanto descritto si rimanda all'elaborato fotografico ed alla planimetria catastale con situazione di fatto.

QUESITO N° 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;

Per quanto richiesto, si conferma che gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi agli attuali identificativi catastali, non essendo riportati nel pignoramento ulteriori dati.

QUESITO N° 9

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



siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione c/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

In merito alla corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e le risultanze catastali si evidenzia che:

1. l'indirizzo corretto del cespite è alla Via Achille Grandi civico 2 come giustamente riportato nell'originaria provenienza del 28/10/1966;
2. l'indirizzo riportato agli atti catastali (già dal 1954) e sull'ultima compravendita del 15/09/1998 è invece Via Giuseppe Mazzini civico 16;
3. nell'originaria compravendita del 28/10/1966 al nr. 2318/67 di formalità si legge che "Unitamente all'alloggio viene trasferita in piena ed assoluta proprietà all'acquirente una porzione di suolo di mq 70 circa facente parte della maggiore superficie di proprietà della ██████████" e "...il tutto delimitato in tinta perimetrale rossa all'allegato...";
4. nella successiva e ultima compravendita del 15/09/1998 al nr. 1967/98 di formalità si legge che "(l'abitazione)...fruisce di una annessa area di pertinenza di circa mq 70 circa....";
5. la sopracitata area non è inserita né in consistenza ai modelli 1(scheda nr. 0137132) e 5(scheda nr. 5017) di cui alla partita di provenienza nr. 2096, né detta area è riportata nella planimetria catastale e/o elaborato planimetrico;

In merito allo stato dei luoghi e la planimetria catastale si evidenzia che:

- a) all'appartamento sono state apportate alcune modifiche quali la trasformazione di alcune tramezzature a tutta altezza in "spallette" di 1 mt circa, è stata chiusa una porta ed aperto un divisorio in cucina, il bagno è stato ampliato di una cabina doccia verso la confinante camera, è stato realizzato un poggiolo semicircolare in una camera da letto; (si rimanda all'allegata esemplificazione visiva difformità)

Per quanto concerne l'area pertinenziale si ritiene di evidenziare ulteriormente che nell'originario atto del 28/10/1966 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 10/04/1967 al n. 2318 di formalità, viene allegato a questo un elaborato grafico da cui si evince la divisione dell'area esterna tutta nelle varie porzioni assegnate ai vari alloggi componenti il condominio oltre all'identificazione delle aree comuni. In detto elaborato viene identificata in rosso la porzione di area esterna assegnata all'interno 5 oggetto di esecuzione.



Nel successivo atto di compravendita del 15/09/1998 al nr. 1967/98 di formalità, agli attuali proprietari viene indicata e trasferita la semplice fruizione di detta area.

Dall'esame dei luoghi è emerso ulteriormente che l'area esterna utilizzata dagli esecutati/proprietari come da loro indicata non corrisponde all'interno 5 del succitato elaborato, la quale invece risulta utilizzata ad altri, ma trattasi invece dell'area adiacente int.4. (vedere allegato con evidenza area esterna)

Per quanto espresso dagli esecutati/proprietari detta situazione è come consegnata dai precedenti proprietari (1998).

Alla luce di quanto esposto, e come indicato dal GE nell'udienza del 19/12/2019, detta area sarà presa in esame solo per la sua possibile fruizione e non contemplata in diritto di proprietà.

QUESITO N° 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;

Non si segnalano ulteriori anomalie sull'identificativo catastale.

QUESITO N° 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;

Non si rilevano cessioni e/o frazionamenti pertinenti al pignoramento.

QUESITO N° 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;



In ordine all'aggiornamento catastale delle difformità evidenziate nel precedente quesito n°9, non si ritiene di procedere ad un aggiornamento in sede di consulenza, in quanto questo deve essere accompagnato da idonea pratica urbanistica come meglio specificato nel successivo quesito 14.

QUESITO N° 13

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella residenziale.

QUESITO N° 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;

L'appartamento ed il fabbricato cui è parte è stato edificato nel 1954 circa.

Da indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi titoli autorizzativi originari, mentre è stato reperito un Permesso di Costruire nr. 36/2009 e sua variante P.d.C. 36-bis/2009 rilasciato il 20/10/2009 per il rifacimento delle facciate e la nuova realizzazione di balconi semicircolari.

Vista la non reperibilità del titolo autorizzativo originario il sottoscritto non può dichiararne la conformità precisando altresì che l'immobile è comunque liberamente commerciabile ai sensi della L. 47/85 in quanto l'opera è realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Per quanto concerne le modifiche interne e difformità catastali citate in risposta al precedente quesito 9, si rileva che tali modifiche rientrano nella fattispecie della manutenzione straordinaria e possono essere sanate con opportuna pratica edilizia di CILA a Sanatoria ai sensi del comma 5 art. 6-bis del DPR 380/2001 oltre alla presentazione di elaborato DOCEFA per aggiornare la planimetria catastale con un costo complessivo stimato in € 2.500,00 circa tra sanzione ed onorari professionali.

Si evidenzia che non è stato reperito il certificato di agibilità, così come non sono state reperiti i certificati di conformità degli impianti.



QUESITO N° 15

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

Non sono risultate presenti pratiche di Condono Edilizio.

QUESITO N° 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;

Per quanto richiesto da quesito e dalla documentazione reperita ed allegata alla presente, non si riscontrano livelli, usi civici, o ulteriori pesi di tale o similare natura.

QUESITO N° 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 già scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile è parte di un condominio che da informazioni comunicate dall'Amm.re Condominiale è sprovvisto di relativo regolamento, è altresì presente riparto dei millesimi tra i condomini che per l'immobile in oggetto risultano essere: 143,51 millesimi di proprietà generale e 203,77 millesimi di proprietà per le scale.



Alla data del 11 gennaio 2019 non sono presenti spese straordinarie già deliberate ma è previsto comunque un intervento urgente di riparazione della terrazza condominiale per un importo preventivato di € 142,07 (quota spettante all'unità immobiliare oggetto di esecuzione). Sempre alla data del 11 gennaio 2019 risulta da saldare la somma di € 81,76 a conguaglio dell'esercizio 2018. **Alla data odierna l'Amm.re conferma il saldo delle rate scadute.**

Si allega riepilogo contabile fornito dall'amm.re di condominio e bilancio preventivo anno 2019 da cui si evince una spesa spettante all'unità di € 377,19 che può essere presa a riferimento come importo medio per la gestione e spesa condominiale.

QUESITO N° 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;

Vista la natura, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da porre in vendita, il sottoscritto CTU non valuta possibile la suddivisione in lotti del bene.

QUESITO N° 19

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

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà.



QUESITO N° 20

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

Come da verbale di primo accesso eseguito ed allegato alla presente, l'immobile è occupato dagli esecutati stessi i quali li detengono per esigenze abitative proprie e come risultante da certificato anagrafico allegato.

Non risultano ulteriormente registrati atti privati come da risposta fornita dall'Ufficio del Registro ed allegata alla presente.

Si rimanda alla lettura del verbale.

QUESITO N° 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;

Non ricorre il caso.

QUESITO N° 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 apponibile 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 apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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);



In merito a quanto richiesto si relaziona che entrambi gli esecutati sono coniugi (entrambi parte debitrice) in regime di comunione.

Si allega Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.

QUESITO N° 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 apponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non si rilevano vincoli artistici o storici e comunque di inalienabilità, o diritti demaniali e similari, precisando che sul Comune di Civita Castellana sono dichiarati inesistenti Usi Civici come da D.G.R. 15 maggio 2001 nr. 686 di cui si allega copia.

Per quanto concerne gli oneri condominiali si rimanda al precedente quesito 17.

QUESITI N° 24 e 25

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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21 .2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione 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.

Ai fini della metodologia per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto, si adotta il criterio della stima per comparazione, ricercando recenti valori di scambio realizzati in zona per beni simili e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, estrapolando così un valore espresso in €/mq da prendere come riferimento.

Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, decurtando costi/oneri come sopra riportati, tenendo anche conto dell'assenza di garanzia per vizi, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute

Da indagini di mercato condotte nel Comune di Civita Castellana presso agenzie immobiliari (Ag. Domina, Tecnocasa) è emerso che i valori medi della zona in esame per case edificate a metà degli anni '50, oscillano tra i 550,00-750,00 €/mq lordo, valori dichiarati prudenzialmente visto il particolare momento storico per le compravendite immobiliari.

Ulteriori indagini su annunci pubblicitari hanno dato riscontro che beni simili vengono proposti in vendita ad un prezzo di €/mq 700,00 min – 1.100,00 max, precisando la parziale affidabilità delle superfici indicate e il certo ribasso in fase di successiva contrattazione.

infine l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta valori simili per la zona di interesse (Civita Castellana fascia periferica/espansiva – zona D5 – Abitazioni Civili in stato normale): 900,00-1.300,00 €/mq per superficie lorda con dati aggiornati al 1° sem.2018.

Alla luce di quanto esposto, visto lo stato d'uso, il grado di finitura interna, lo stato manutentivo degli ambienti condominiali e la presenza degli stessi, la mancanza di ascensore, le qualità intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto giudica congruo attribuire un più probabile valore di 900,00 €/mq, ragguagliando le varie superfici secondo il seguente prospetto.

Per il calcolo della superficie commerciale si terrà conto della superficie lorda e pertanto considerando le murature interne ed esterne per un massimo di 50cm di spessore, e la metà dello spessore delle murature confinanti con altre unità o ambienti condominiali.

In ultimo si esplicita che oggetto di stima sarà il solo appartamento con esclusione dell'area esterna non oggetto di trasferimento in proprietà.



APPARTAMENTO	<i>Sup. Calpestabile</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>Sup. Ragguagliata</i>
Tot. Sup. Residenziale Lorda	Mq 90,00	100%	Mq 90,00
Tot. Sup. Balconi	Mq 13,90	33%	Mq 4,60
Totale sup. commerciale			Mq 94,60
Parametro di riferimento €/mq 900,00			
Più probabile valore di mercato €. (900,00 €/mq x 94,60 mq) = €. 85.140,00			
A tale valore si detraggono gli importi necessari alla regolarizzazione urbanistica: €. 85.140,00 - € 2.500,00 (costi sanatoria e DOCFA) = € 82.640,00			

Vista la modalità di vendita per esecuzione e la relativa assenza di garanzie per vizi del bene, ricomprendendo quindi anche l'assenza del certificato di agibilità e conformità degli impianti, oltre che l'impossibilità di attestare la conformità urbanistica, si applica una decurtazione percentuale del 10% sul valore pari ad € 8.264,00.

valore piena proprietà già detratti i costi e decurtazioni (arrotondato) =
= € 74.000,00 (settantaquattromila/00)

QUESITO N° 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

In merito alle prospettive di utile collocamento, per quanto già esposto sino ad ora, si possa ipotizzare il compendio con un sufficiente grado di commerciabilità.

QUESITO N° 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;

Non ricorre il caso.



QUESITO N° 28

fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

La presente consulenza viene redatta ultimata alla data odierna con distinta risposta ai singoli quesiti posti ed entro i 90 giorni dal giuramento prestato in data 06/12/2018 e scadenti alla data del 06/03/2019 ed integrata/modificata alla data odierna.

QUESITI N°29 30-31-32-33-34-35

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

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

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

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



ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

35. allegghi alla relazione:

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



Si ottempera a quanto richiesto e si allega alla presente:

1. planimetria catastale;
2. visure catastali;
3. stralcio mappa catastale;
4. doc. urbanistica;
5. stato di fatto con evidenza difformità;
6. evidenza area esterna;
7. copia verbale di accesso;
8. ispezioni ipotecarie;
9. ispezione Ag. Entrate;
10. copia atto di provenienza oltre il ventennio;
11. copia ultimo atto di provenienza;
12. certificati anagrafici;
13. lettera in risposta dall'amm.re condominiale;
14. documentazione fotografica;
15. D.G.R. 15 maggio 2001 nr. 686 (stralcio BURL)
16. quadro sinottico.

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti, rimanendo a disposizioni per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione si ritenga necessario.

Viterbo lì, 12/03/2020

il C.T.U.
CAPPONI GEOM. CRISTIANO

