

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare *post* L. 80

n. 50/2014 RGE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

In data 28.05.2015 la scrivente Raffaella Catini, architetto con studio in Viterbo alla via Cavour n. 57, iscritta all'ordine degli Architetti P.P.C. di Viterbo e Provincia al n. 307 della sezione "A", prestava il giuramento di rito in qualità di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, promossa da Unicredit Bank SpA, col compito di rispondere ai seguenti

QUESITI:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri a completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;

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

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

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

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

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

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

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

(da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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

16) 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla

L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

19) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui

registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

21) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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;

22) 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;

23) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alla indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

[...].

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Come in dettaglio riportato nell'atto, si è chiesto di procedere a pignoramento immobiliare per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni del bene così descritto:

"Comune di Fabrica di Roma (Vt), via della Cava snc, Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 1113, cat. A/2, classe 3, vani 7".

Esaminata la documentazione in atti, espletate le indagini sui

luoghi e presso gli Uffici competenti ed operate le necessarie procedure come appresso si dirà, la sottoscritta CTU è in grado di fornire risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1.** La documentazione depositata dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (certificazione notarile aggiornata al 7 luglio 2014 attestante i dati catastali le iscrizioni e trascrizioni relative alla debitrice esecutata effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).
- 2.** In ottemperanza a quanto formulato nel quesito, la scrivente CTU ha provveduto ad effettuare visure presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo al fine di accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini della loro univoca identificazione.
- 3.** Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce porzione è stato edificato con Permesso di Costruire rilasciato nel 2004 e successive varianti. I passaggi di proprietà e quant'altro antecedenti al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento riguardano, pertanto, il solo terreno su cui insiste l'edificio. Si rimanda, in risposta al quesito, a quanto riportato nella certificazione notarile in atti.
- 4.** Sulla scorta della medesima attestazione sono state riportate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato dal

ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (05.03.2014):

- Ipoteca iscritta a Viterbo in data 21.04.2005 al n. 1095 di formalità per complessivi euro 2.800.000,00 a gravare il detto terreno su cui venne edificato quanto in oggetto, a garanzia di un mutuo di euro 1.400.000,00 e durata di anni 28 concesso con atto del nominato notaio B. Cannata del 18 aprile 2005 rep. 21308/10289.

Si rileva che il citato atto di provenienza notaio Ceresi 2011 riporta un'ulteriore formalità, non indicata nella relazione notarile, con la quale l'ipoteca suddetta veniva frazionata "in forza dell'atto di primo frazionamento ipotecario a rogito dello stesso notaio [Cannata] in data 06.09.2007 rep. n. 24.179./12.565, registrato a Roma 3 in data 28.09.2007 al n. 30665, atto nel quale la quota di mutuo che si è accollata la parte acquirente è indicata come *frazionato n. 3 FCS N. 776381. [...]*".

- Pignoramento trascritto a Viterbo in data 05.03.2014 al n. 2590 di formalità contro la debitrice eseguita a gravare quanto in oggetto, in forza di atto del Tribunale di Viterbo del 14 febbraio 2014 n. 152.

5. La scrivente CTU ha provveduto ad acquisire le mappe censuarie (estratto di mappa e planimetria catastale) relative al bene pignorato, che sono state allegate alla presente perizia.

6. La debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni.

7. A seguito dei sopralluoghi effettuati si fornisce la seguente

descrizione del bene.

L'immobile è situato in comune di Fabrica di Roma, in una zona residenziale di recente edificazione a ridosso della strada provinciale Valleranese e in prossimità del nucleo storico del paese, alla via della Cava. L'appartamento oggetto della procedura è censito al Catasto urbano al foglio 9 particella 1113, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7 (sette), rendita pari ad euro 723,04. Costituisce parte di un fabbricato a schiera su tre livelli ultimato da pochi anni, caratterizzato dalla finitura in blocchi di tufo a faccia vista con copertura a doppia falda e manto di tegole in laterizio. Il complesso appare molto curato nelle finiture e architettonicamente gradevole grazie al movimento conferito all'articolazione dei volumi. L'ingresso principale è situato all'interno 7 di un percorso pedonale che, dipartendosi dalla via della Cava in senso ortogonale a questa, serve tutte le unità immobiliari del complesso. Di qui si accede al pianterreno dell'appartamento attraverso un cancello pedonale che immette a un piccolo giardino e a un patio con copertura a falda in aggetto rispetto alla parete perimetrale del fabbricato.

L'immobile si svolge, come detto, su tre livelli oltre a una zona soppalcata tra il garage e il piano terra, tutti collegati da un corpo scala. Il pianterreno è costituito da un soggiorno con camino, cucina aperta e bagno; il balcone sul fronte opposto, con ripostiglio esterno,

è accessibile da due porte/finestre situate l'una sul soggiorno, l'altra in cucina.

Al piano superiore sono situate due stanze da letto rispettivamente matrimoniale e singola, un bagno e un terrazzino con ripostiglio esterno.

Il piano seminterrato ha accesso diretto dai piani superiori dal medesimo corpo scala. Lungo la rampa si trova l'ingresso a un ambiente soppalcato situato a quota intermedia tra questo e il pianterreno, privo di finestre e con affaccio sulla taverna sottostante. L'altezza utile è pari a 1.90 m. Al livello inferiore sono, come detto, un locale magazzino/taverna, con bagno e un piccolo vano adibito a centrale termica, con porta vetrata sull'area di pertinenza esterna dalla quale si ha accesso anche al garage, dotato di porta basculante. È stato rilevato come l'altezza di questo locale sia pari a 2,40 m solo limitatamente alla zona più prossima alla porta di accesso; più oltre, la presenza del soppalco ha determinato un consistente abbassamento fino a 1,90 m.

La detta area scoperta è chiusa, pavimentata con lastre di pietra a bollettonato e dotata di un cancello carrabile metallico che immette su una strada di accesso alle unità immobiliari del fabbricato a schiera. Nell'atto di compravendita notaio Ceresi questa è detta essere di proprietà della società venditrice.

Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in monocottura ai piani seminterrato e terreno, mentre al livello superiore è stato posto in opera un parquet a listelli. Gli infissi sono in legno; le finestre con vetrocamera sono dotate di persiane ad anta.

Finiture e stato di manutenzione sono ottimi.

Risultano installati e funzionanti tutti i consueti impianti tecnologici di uso domestico; la caldaia a gas metano provvede sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria.

La consistenza dell'appartamento è pari a 135 mq calpestabili; il garage misura 24 mq, le pertinenze (magazzino e soppalco) circa 50 mq complessivi. L'area di pertinenza antistante il garage ha una superficie di circa 50 mq, così come il giardino sul fronte opposto.

8. La descrizione dei beni effettuata nell'atto di pignoramento può dirsi rispondente alla situazione riscontrata.

La stessa mancata indicazione del numero civico e dell'interno della via della Cava non costituisce ostacolo alla univoca individuazione del bene.

9. Non risultano incongruenze tra la rappresentazione/descrizione dei beni effettuata nel titolo di provenienza né tra queste e lo stato attuale dell'immobile, né sono state riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito. Si rileva che all'atto di compravendita

Ceresi trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Viterbo è allegata una planimetria catastale rispondente allo stato attuale, eccetto che per il balcone del piano terra, erroneamente indicato come portico.

10. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

11. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

12. In ragione di quanto esposto, la scrivente CTU non ha ritenuto di dover predisporre variazioni/aggiornamenti catastali.

13. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è residenziale/abitativa.

14. L'edificio di cui l'immobile in oggetto costituisce porzione è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 47/2004 e successive varianti n. 113/2005 e 44/2007 rilasciati dal comune di Fabrica di Roma. Muri di cinta e recinzioni del complesso sono stati eseguiti con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 03.11.2006 e protocollata al n. 9376.

La certificazione di agibilità è stata rilasciata per l'intero fabbricato, ivi inclusa la porzione oggetto della procedura, in data 04.02.2010.

Si rileva che i progetti di cui ai citati titoli abilitativi visionati dalla scrivente riporta una lieve difformità - sia rispetto a quanto realizzato, sia rispetto alla planimetria catastale redatta nel 2007 - per quel che riguarda l'andamento della scala interna. La scrivente

ha eseguito ulteriori accertamenti sia per quanto sopra, sia in merito alla presenza del soppalco, in un primo tempo non riscontrato negli elaborati visionati presso l'Ufficio tecnico del comune di Fabrica di Roma. L'acquisizione delle copie del progetto ha consentito una disamina più approfondita che ha consentito di verificare la presenza di tale ambiente; all'opposto, la scala realizzata risulta avere un differente andamento rispetto a quella rappresentata graficamente, pur non determinando aumenti di superficie utile né di volume.

15. Consistenza e tipologia del bene non ne rendono opportuna la suddivisione in lotti.

16. Il bene descritto è stato pignorato per l'intero.

17. L'appartamento costituisce la residenza della debitrice e del proprio nucleo familiare.

18. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

19. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

20. Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli specifici.

21. In considerazione di tutto quanto sopra detto, tenuto conto altresì delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, la scrivente C.T.U. ritiene di poter adottare, ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, il procedimento cosiddetto di stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico *il prezzo per metro quadrato di superficie utile lorda*, lo stesso che nella

medesima zona viene attualmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per beni con caratteristiche assimilabili a quello in oggetto, evidenziando che, ai fini della quantificazione, la consistenza delle superfici dei balconi e del patio è stata valutata a 1/3 del valore.

Ad ulteriore verifica sono stati consultati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al primo semestre 2015, laddove "le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza".

Per quanto sopra esposto, in analogia con i prezzi correnti, tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione e di quanto altro riportato, si attribuiscono ai beni i seguenti valori unitari:

- Abitazione: € 1.500,00 per metro quadrato di superficie utile lorda;
- Garage al piano seminterrato: € 500,00 per metro quadrato.
- Magazzino e soppalco: € 600,00 per metro quadrato

- All'area di pertinenza e al giardino sono state infine attribuiti rispettivamente € 20,00 ed € 50,00 per metro quadrato.

Il valore del bene al comune mercato può stimarsi in complessivi

€ 246.800,00 (Euroduecentoquarantaseimilaottocento/00),

comprensivi di ogni altra accessione e pertinenza.

Si rammenta che sul terreno sul quale insiste il bene grava la quota di ipoteca di cui all'atto di frazionamento citato al punto 4.

22. Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

Tanto doveva la sottoscritta per l'incarico ricevuto.

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott.Architetto Raffaella Catini

Viterbo, li 23.11.2015