



TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 16/2015

ad istanza

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Taucci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 16/2015 ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 16/2015, contro la -----;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto Maurizio Taucci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 (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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
- 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, comunali 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 regolamentazione 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:
25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 - 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 - 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e , in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 - 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
 - 29) Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 - 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
 - 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
 - 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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) Alleghi 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 e 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 e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi 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 e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 15/11/2019 alle ore 11:15 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Acquapendente (VT), in Località Predio Cavallino nc. 63/A a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, la -----

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 sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere 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 sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari di proprietà dei signori ----- e ----- ciascuno per la quota indivisa di 1/2 su:

- ***Appartamento in Acquapendente (VT), Predio Cavallino n. 63/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente nel foglio 84 particelle graffate 99/3 e 99/4, categoria A/3, Classe 2, vani 7, rendita catastale € 433,82;***
- ***Una quota indivisa pari ad un mezzo della porzione di terreno adibito a strada in Acquapendente (VT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente nel foglio 84 particella 99 subalterno 6;***



dei signori ----- nat- a ----- il ----- C.F. ----- per la quota di $\frac{3}{4}$ di proprietà e ----- per la quota di $\frac{1}{4}$ su:

- **Appartamento sito in Acquapendente (VT), Via Roma n. 77, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, foglio 55, particella 435, Sub 9, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 28mq, Rendita € 43.38**

Con decreto del 04/05/2019 il G.E. ha dichiarato l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione dalla procedura esecutiva limitatamente ai beni in Acquapendente (VT) individuati in catasto fabbricati al foglio 55, p.lla 435, sub. 9 e alla quota di un mezzo, appartenuta a -----, dei beni individuati in catasto fabbricati al foglio 84 particelle graffate 99/3 e 99/4 e alla quota di un mezzo di terreno individuato al catasto fabbricati al foglio 84, particella 99, subalterno 6

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 24 marzo 2015 ai nn.3511 R.G. e 2809 R.P. di formalità, si pignora:

- **Appartamento in Acquapendente (VT), Predio Cavallino n. 63/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente nel foglio 84 particelle graffate 99/3 e 99/4, categoria A/3, Classe 2, vani 7, rendita catastale € 433,82;**
- **Una quota indivisa pari ad un mezzo della porzione di terreno adibito a strada in Acquapendente (VT) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente nel foglio 84 particella 99 subalterno 6;**
- **Appartamento sito in Acquapendente (VT), Via Roma n. 77, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente, foglio 55, particella 435, Sub 9, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza 28mq, Rendita € 43.38**

Da notare che il bene in Acquapendente (VT) via Roma nc.77 è stato indicato erroneamente nella tipologia come appartamento.



RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente un certificato ipotecario attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98). Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato ipocatastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 12/05/2015.

E' presente l'estratto di mappa catastale valido alla data del pignoramento.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati Fabbricati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Si precisa che in data 13/02/2018 è stato presentato un tipo mappale, con protocollo n. 2018/VT0011710, per l'inserimento in mappa di un manufatto non presente e, successivamente, è stata presentata una variazione catastale, protocollo VT0013512, per diversa distribuzione di spazi esterni e per ampliamento.

Catasto fabbricati –

Intestazione catastale:

- ----- c.f. ----- proprietà per ½
- ----- c.f. ----- proprietà per ½

Catasto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	84	99	4 7	A/7 – classe 2 [^]	8 vani	175 mq	€ 970,84
Fabbricati	84	99	6	b.c.n.c.			

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso e difforni alla data odierna visto l'aggiornamento catastale eseguito in data 13/02/2018.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 24/03/2015 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi ad entrambi i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.



- *Atto di compravendita rogato dal notaio Magnanini in Acquapendente rep. 30992, registrato a Viterbo il 05/12/1991 al n. 7582, a favore di ----- cf. -
----- e ----- cf. ----- contro -----
-----,
----- e -----*

Variazioni Catastali relative al bene foglio 84 p.lla 99 sub. 4 graffato con il sub. 7:

- variazione del classamento del 13/02/2019 protocollo n. VT0008958;
- variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 12/02/2018 protocollo n. VT0013512;
- variazione per ampliamento del 28/08/1991 n. 9484.1/1991, per il f. 84 p.lla 99 sub. 2 graffato con il sub. 3;
- variazione per frazionamento della corte del 28/08/1991 n. 9484.1/1991, per il f. 84 p.lla 99 sub. 1.

Variazioni Catastali relative al terreno foglio 84 p.lla 99 (particella di origine):

- tipo mappale del 05/02/2018 protocollo n. VT0011710 (necessario per l'ampliamento di cui alla variazione del 12/02/2018 protocollo n. VT0013512 per il foglio 84 p.lla 99 sub. 4 graffato con il sub. 7);
- frazionamento del 16/07/1991 TF 1116/91, 9557/91;
- variazione d'ufficio del 15/07/1991 TM B 1854/87 (n. 6.2/1992);
- frazionamento del 15/07/1991 TM B 1854/87 (n. 6.1/1991) che dalla particella di origine n. 26 del foglio 84, ha creato la particella 99 del foglio 84.

Variazioni Catastali relative al bene foglio 84 p.lla 99 sub. 6 (strada di accesso ai subb. 4 e 7):

- variazione per ampliamento e frazionamento della corte del 28/08/1991 n. 9484.1/1991, il sub. 6 deriva dall'originario sub. 1 che con la variazione di cui sopra ha originato tra l'altro il sub. 6.

I beni staggiti insistono e derivano dal frazionamento della particella n. 99 del foglio n. 84 del Comune di Acquapendente (VT) che a sua volta deriva dal frazionamento della ex particella n. 26 del foglio n. 84 del Comune di Acquapendente (VT).

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta il 02/07/2004 – all' R.G. 11047 e R.P. 1778, Pubblico ufficiale Notaio Magnanini Tertulliano, rep. 68770/17020 del 25/06/2004;
- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta il 16/07/2009 – all' R.G. 12325 e R.P. 2361, Pubblico ufficiale Notaio Orzi Luigi, rep. 85164/33727 del 14/07/2009;
- **Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta il 17/12/2009 – all' R.G. 20761 e R.P. 4089, Pubblico ufficiale Notaio Orzi Luigi, rep. 85850/34249 del 15/12/2009;
- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 24/03/2015 al n. 3511 di R.G. e al n. 2809 di R.P., Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, rep. 1677 del 05/02/2015.

Quesito n. 5)

E' stato acquisito: l'estratto di mappa relativo alla p.lla 99 del foglio 84 del Comune di Acquapendente (VT).



Quesito n. 6)

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici della ----- e il certificato di morte -----, nonché l'atto di matrimonio degli esecutati e lo stato di vedovanza dell'esecutata.

Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 15 novembre 2019 ho potuto constatare che gli immobili posti in esecuzione per la presente procedura sono:

casa di abitazione sita in Comune di Acquapendente, località Predio Cavallino nc. 63/a. L'immobile, posto al piano terreno di un fabbricato a destinazione villino bifamiliare, è composto da un soggiorno d'entrata, un'ampia cucina abitabile, una camera da letto matrimoniale con annesso bagno, a destra dall'ingresso si accede ad un corridoio che serve tre camere da letto e un bagno in fondo allo stesso. All'esterno dell'unità abitativa troviamo una corte esclusiva, un porticato in legno e un piccolo locale ripostiglio. Sul porticato esterno insistono alcune finestre con affacci della proprietà confinante.

Sul retro rispetto all'ingresso, c'è un accesso ad un area coperta che può essere ricondotta ad intercapedine sottostante l'abitazione, quest'area è completamente ispezionabile pur avendo altezze medie da circa 1,85 ml a 1,45 ml.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, non performanti in termini energetici, l'abitazione è dotata di impianto termico a combustibile GPL, tubazioni sottotraccia con terminali ad elementi radianti. Tale impianto risulta all'attualità dismesso e da ripristinare in quanto le tubazioni non sono idonee all'uso perché deteriorate. L'abitazione attualmente è riscaldata mediante stufa a pellet posta in cucina e da una stufa a legna posta lungo il corridoio della zona notte.

Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta mediocre.

L'abitazione attualmente è utilizzata dalla signora ----- (esecutata) e dal suo nucleo familiare.

L'immobile confina con: ----- e -----, ----- e -----, salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto di pignoramento. Si precisa che uno degli esecutati, -----, è deceduto a -----, lasciando come eredi -----, ----- e ----- . I figli del "de cuius" hanno rinunciato all'eredità, in data 31/07/2013, davanti al funzionario del Tribunale di Viterbo.

Quesito n. 9)

Gli immobili oggetto di consulenza sono stati acquistati ----- e -----, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto notarile a firma del Notaio Magnanini in data 19/11/1991. Dai dati riportati in tale atto, si sono potuti rilevare la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico dell'immobile. Tale rilevamento ha evidenziato difformità tra lo stato attuale del bene e quello riportato in sede di rogito. Successivamente a questo evento, c'è stata una variazione catastale che ha portato l'abitazione allo stato attuale dei luoghi. Da rilevare che nelle planimetrie attualmente in atti risulta omessa la dichiarazione del vano intercapedine sottostante all'abitazione che ha altezze medie variabili da metri lineari 1,85 a metri lineari 1,45, e che attualmente è utilizzato come deposito di materiale vario.

Quesito n. 10)

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.



Quesito n. 11)

Gli immobili pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Gli immobili oggetto di pignoramento, aggiornati con tipo mappale e variazione catastale in data 13/02/2018, non differiscono dallo stato attuale dei luoghi, per una esatta rappresentazione grafica andrebbe indicata l'area d'intercapedine sottostante l'abitazione, tale indicazione non comporterebbe mutazioni reddituali e/o di classamento.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale l'utilizzazione prevista per gli immobili staggiti è abitativa.

Quesito n. 14)

L'immobile, al foglio 84 particella 99 subalterno 7 graffato con il subalterno 4, oggetto dell'esecuzione immobiliare trattata, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 39 del 1982, come variante ad un insediamento agricolo esistente. Di seguito, per variazione della destinazione d'uso, variazione prospettica e realizzazione di un locale tecnico, è stata inoltrata una Denuncia di Inizio Attività Edilizia in sanatoria, rubricata al Comune di Acquapendente al n. 66/09 del 22/06/2009. L'unità abitativa è conforme sotto l'aspetto urbanistico, non è riportato graficamente il volume tecnico dato dall'intercapedine sottostate l'abitazione.

Per le autorizzazioni e depositi strutturali riferite alla Dichiarazione di Inizio Attività edilizia, si è riscontrata una anomalia nell'inoltro della pratica presso la Regione Lazio, Ufficio Regionale Infrastrutture Area Genio Civile di Viterbo in quanto, l'istanza non è stata fatta come sanatoria di una situazione già in essere, ma come pratica ordinaria. Per questo motivo la Regione Lazio, Ufficio Regionale Infrastrutture Area Genio Civile di Viterbo, come da protocollo, ha effettuato la normale istruttoria inviando, a termine, al Comune di Acquapendente l'atto di deposito rubricato al n. 669/09/S, con protocollo n. 121009 del 06/08/2009. Lo stesso Comune ha ricevuto tale documento protocollandolo in data 22/08/2009 al n. 9159.

Dall'analisi della documentazione in essere presso il Genio Civile di Viterbo, si da riscontro che l'iter è ancora aperto in attesa di relazione a struttura ultimata da parte del Direttore dei Lavori e del successivo collaudo statico. Essendo, la domanda, viziata nella forma, in quanto l'istanza urbanistica è stata fatta in sanatoria su lavori precedentemente eseguiti, non esiste la figura del Direttore dei Lavori e quindi non è possibile dar corso alle richieste poste da Genio Civile per chiudere la pratica.

Quale risoluzione necessita o di presentazione di nuova pratica in sanatoria per la sola parte strutturale trattata nell'intervento o di interazione con l'Ufficio del Genio Civile di un tecnico strutturista che relazioni in merito alla conformità strutturale di quanto denunciato con D.I.A. ed esegua un collaudo statico.

Per l'abitazione trattata non esiste dichiarazione di agibilità.

Per tutte le evenienze sopra citate, si possono indicare come onorari e spese da corrispondere al fine di gestire e concludere l'iter € 7000,00.

Quesito n. 15)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 16)



Sui beni pignorati non grava alcun livello, censo e/o uso civico.

Quesito n. 17)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 18)

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. La natura degli immobili e la loro ubicazione obbligatoriamente porta, in questo caso, alla **definizione di un lotto**, determinato in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

LOTTO UNICO:

Quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ACQUAPENDENTE (VT)

Ubicazione: Predio Cavallino nc. 63/c

ABITAZIONE IN VILLINO:

Catasto Fabbricati - Foglio 84 particella 99

Subalterno 4 graffato con il subalterno 7

- categoria A/7 di classe 2^a

Vani 8 superficie catastale mq. 175

Rendita catastale € 970,94

INTESTAZIONE CATASTALE

c.f. -----

c.f. -----

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI ACQUAPENDENTE (VT)

Ubicazione: Predio Cavallino nc. 63/c

BENE COMUNE NON CENSIBILE:

Catasto Fabbricati - Foglio 84 particella 99

Subalterno 6

Quesito n. 19)

Vista la dichiarazione di inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione della procedura esecutiva per la quota di un mezzo, appartenuta -----, dei beni al foglio 84 p.lle 99/3 e 99/4 ad oggi 99/4 e 99/7 e al foglio 84 p.lla 99 sub. 6, emessa dal G.E. in data 04/05/2019, il pignoramento verte su una quota pari ad 1/2 dell'intero diritto di proprietà e non è divisibile in quanto, considerati gli aspetti economici del bene per natura e per titolarità, lo stesso si completa per intero nell'offerta.



Quesito n. 20)

Gli immobili staggiti sono, alla data del sopralluogo, occupati ----- (esecutata) e dal proprio nucleo familiare.

Quesito n. 21)

Il valore locativo dell'abitazione in villino bifamiliare oggetto di consulenza, secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, è valutato in € 5400,⁰⁰ annui pari ad € 450,⁰⁰ mese.

Quesito n. 22)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

A seguito di accesso presso gli Uffici Comunali del Comune di Acquapendente è stata concordata, con gli stessi, di effettuare una richiesta formale a mezzo Pec, al fine di aver riscontro o meno sulla presenza di usi civici in base a quanto disposto dalla legge n. 1766 del 16/06/1927 e s.m.i. per gli immobili al foglio 84 p.lla 99 subb. 7 e 4 graffati e 6.

A tale richiesta, inoltrata in data 31/12/2019, alla data odierna non vi è stata risposta.

Il Consulente non appena avrà riscontro in merito depositerà la documentazione relativa.

Quesito n. 24)

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 e dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Abitazione foglio 84 mappale 99 subalterno 7 graffato con il subalterno 4 con strada di accesso come b.c.n.c. di cui al subalterno 6:

Superficie abitativa mq. 133,41 (S₁)

Superficie a portico mq. 64,08 (S₂)

Superficie accessoria mq. 5,06 (S₃)

Superficie cortilizia mq. 725 (S₄)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) + S₂ x (RM u – RM c) + S₃ x (RM u – RM c) + S₄ x (RM u – RM c) + S₅ x (RM u – RM c) = [133,41 x (1,00 – 0,00) + 64,08 x (1,00 – 0,60) + 5,06 x (1,00 – 0,75) + 725 x (1,00 – 0,97)] = 182,05 mq.



Valore commerciale unitario P €/Mq = € 750,⁰⁰

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c = 750,⁰⁰ \times 182,05 = \text{€ } 136537,⁵⁰$

Oneri per l'adeguamento allo stato rilevato per regolarizzazione Urbanistica, comprensive di oneri in dovuti, spese tecniche per redazione pratica

$O_{urbanistici} \text{ € } 7000,⁰⁰$

VALORE DELL'IMMOBILE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio

$V_{imm} - O_{regolarizzazione \text{ urbanistica}} = 136537,⁵⁰ - 7000,⁰⁰ = \text{€ } 129537,^{50}}$

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio

arrotondabile in cifra tonda € 130000,⁰⁰

**Valore lotto unico per la quota di piena proprietà di 1/2 -----
come da disposizione del G.E. emessa in data 04/05/2019
Euro 65000,⁰⁰ (euro sessantacinquemila/00)**

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi, il comparto immobiliare ha conosciuto un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella sintetica comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.



Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato $P(Su)$ €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S_1, S_2, \dots).

$$V_{imm} = P(Su) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P(Su) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)].$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

-indagine di mercato su proposte di vendita da agenzie immobiliari della zona di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

-banche dati nazionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo) operando gli opportuni aggiustamenti sul prezzo di stima considerando lo stato oggettivo dell'immobile (O.M.I.), primo semestre 2019 per zone extraurbane-rurali microzone catastali 10 del Comune di Acquapendente (VT).

Quesito n. 26)

In un mercato in leggera ripresa in termini di contrattazioni immobiliari, i beni oggetto di consulenza possono avere, vista la tipologia, una sufficiente prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 21 gennaio 2020

Il C.T.U.

Dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

- a. Documentazione fotografica;
- b. Estratto di Mappa catastale;
- c. Visure catastali storiche;
- d. Visura Ipotecaria aggiornata;
- e. Verbale di accesso sui luoghi;
- f. Copia atto di provenienza e Ultraventennale;
- g. Usi civici – Richiesta al Comune di Acquapendente;
- h. Copia Certificazione Stato Civile;
- i. Copia documentazione Urbanistica;
- j. Copia Planimetria Catastale;
- k. Rappresentazione Grafica dei luoghi.