

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 189/2018 promossa da:

Italfondario S.p.A.

quale mandataria di

Banca Intesa San Paolo S.p.A.

(avv. A. Caravello)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 12 settembre 2019

C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 189/2018, promossa dalla soc. Italfondario S.p.A. quale mandataria di Banca Intesa San Paolo S.p.A. (avv. A. Caravello) contro il sig. ██████████;
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 15 novembre 2018 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ il giorno 11 marzo 2019 su istanza concorde, l'avvocato M. G. Amodio ha sostituito nel ruolo di Custode Giudiziario per la procedura in essere il dott. G. Maculani.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

- ✓ Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul seguente bene pignorato: abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Fabrica di Roma (VT) censita al Catasto Fabbricati foglio 10 particella 986 sub 13 Categoria A/2 per l'intera proprietà del sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████.
- ✓ In data 7 febbraio 2019 il sottoscritto ed il Custode Dott. G. Maculani hanno effettuato l'accesso all'immobile agevolati dalla presenza del sig. ██████████; in quella sede il sottoscritto ha potuto quindi compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
- ✓ Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa Maria

Pantalone Balice attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; è presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 *Effettuare 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:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale dell'immobile oggetto di pignoramento situato nel Comune di Fabrica di Roma è la seguente: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 986 Sub 13 (Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Rendita 570,68 €) confinante con area condominiale scoperta, vano scale, sub 14, s.a.

Negli atti esaminati è riportato come indirizzo Viale degli Eroi 34, in realtà il portone d'ingresso è identificato con il civico 42 ma, tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento che pertanto risulta correttamente identificato.

Quesito 3 *Consultare 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, ed indicare 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 di 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:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

- ✓ Il debitore esecutato ha acquistato l'unità in oggetto censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 10 particella 986 sub 13 dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di piena proprietà con atto pubblico del 26 ottobre 1999 del Notaio

Giuseppe Togandi Repertorio n° 78120 Raccolta 30732 trascritto il 29 ottobre 1999 al n° 2984 del Registro Particolare e n° 14282 del Registro Generale [All. A].

- ✓ La signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ha acquistato il bene per la quota della piena proprietà dalla Società in Accomandita Semplice [REDACTED] con sede a Fabrica di Roma in Località Pian del Trullo 14 C.F. [REDACTED] con atto pubblico del 19 aprile 1983 del notaio Giuseppe Togandi Repertorio 22603 Raccolta 13208 trascritto il 5 maggio 1983 al n° 3805 di formalità [All. B].

STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. C]:

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 10 Particella 986 Sub 13 è d'impianto dal 30 giugno 1987.
- ✓ Il terreno sul quale è stata edificata la palazzina che contiene il cespite distinto al Catasto Terreni al foglio 10 particella 986 deriva dal frazionamento della particella 502 del foglio 10 in atti dal 23 marzo 1977 con protocollo 15177.

Quesito 4 ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

Elenco sintetico delle formalità [All. D]

Immobile foglio 10 particella 986 sub 13 (Catasto Fabbricati):

1. ISCRIZIONE del 9 maggio 1995 n° 719 del Registro Particolare e n° 5788 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio n° 66629 del 4 maggio 1995– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 1063 del 25 agosto 1995 – Quietanza e conferma.
- ✓ Annotazione n° 1186 del 2 ottobre 2001 – Cancellazione totale.

2. ISCRIZIONE del 29 ottobre 1999 n° 2984 del Registro Particolare e n° 14282 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio 78119/30731 del 26 ottobre 1999 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

- ✓ Iscrizione n° 3176 del 18 novembre 1999 (punto 4 seguente)

Nota di Trascrizione allegata.

3. TRASCRIZIONE del 29 ottobre 1999 n° 10293 del Registro Particolare e n° 14283 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio 78120/30732 del 26 ottobre 1999 – Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Atto allegato [All. A].

4. ISCRIZIONE del 18 novembre 1999 n° 3176 del Registro Particolare e n° 15397 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio 78119/30731 del 26 ottobre 1999 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n° 2984 del 1999 (punto 2 precedente)

Nota di Trascrizione allegata.

5. ISCRIZIONE del 6 marzo 2017 n° 393 del Registro Particolare e n° 2964 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 16 del 13 gennaio 2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

6. TRASCRIZIONE del 13 luglio 2018 n° 7272 del Registro Particolare e n° 9799 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio n° 1024 del 28 giugno 2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Atto di cui alla presente procedura.

Immobile foglio 10 particella 986 (Catasto Terreni):

1. TRASCRIZIONE del 23 marzo 1989 n° 3193 del Registro Particolare e n° 4303 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Pietro Lelio Giuliani Repertorio n° 15813 del 8 marzo 1989– Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

2. TRASCRIZIONE del 23 marzo 1989 n° 3194 del Registro Particolare e n° 4304 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Pietro Lelio Giuliani Repertorio n° 15814 del 8 marzo 1989– Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

3. TRASCRIZIONE del 23 marzo 1989 n° 3195 del Registro Particolare e n° 4305 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Pietro Lelio Giuliani Repertorio n° 15815 del 8 marzo 1989– Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

4. ISCRIZIONE del 1 luglio 2000 n° 1444 del Registro Particolare e n° 8563 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Vincenzo Bertone Repertorio 1221 del 8 luglio 1980 – Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Formalità di riferimento: Iscrizione n° 582 del 1980.

A favore: [REDACTED] – c.f. -

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata dalla quale si evince che la rinnovazione è limitata all'appartamento Interno 7 della Scala "B" con annesso box n. 15: si chiarisce che questi beni sono estranei alla presente procedura che interessa invece l'unità contraddistinta come interno 4 della Scala "A".

Immobile foglio 10 particella 502 (Catasto Terreni):

Nessun atto presente.

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 10 [All. E] e la planimetria catastale della Particella 986 Sub 13 del foglio 10 [All. F] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Negli atti esaminati è riportato come indirizzo Viale degli Eroi 34, in realtà il portone d'ingresso è identificato con il civico 42 ma, tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene.

Quesito 6 *Consultare 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) acquisire, 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):

Dal Certificato contestuale di Stato di Famiglia e Residenza [All. G] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ronciglione risulta che il sig. ██████████ è nato a ██████████ (CZ) il ██████████ ed è residente a Ronciglione in Via Capranica 41c; il nucleo familiare è composto unicamente dal debitore esecutato.

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio [All. H] risulta che il sig. ██████████ si è sposato in data 28 giugno 1998 con la sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo del 23 ottobre 2008 annotata in data 2 dicembre 2012 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

In data 20 marzo 2013 annotata in data 7 febbraio 2014 i sig.ri ██████████ e ██████████ hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n° 929/14 R.G. 805/13 del 7 agosto 2014 passata in giudicato il 3 aprile 2015 ed annotata in data 15 maggio 2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Quesito 7 ***Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:***

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Fabrica di Roma in Viale degli Eroi 42, nonostante negli atti esaminati sia riportato erroneamente il civico 34; questa è una strada fuori dal centro storico ma baricentrica rispetto all'abitato ed a grande circolazione veicolare. L'immobile è in una palazzina per civili abitazioni composta da un piano terra a destinazione commerciale e quattro livelli superiori a destinazione residenziale [Foto 1 - Allegato L]; l'immobile nel suo complesso è di grandi dimensioni è infatti suddiviso in tre corpi scala per la distribuzione ciascuno di due appartamenti a piano. La struttura portante è in cemento armato, le tamponature sono in laterizio, i solai piani e quello di copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura è in coppi.

Le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova al secondo piano della scala laterale di sinistra contraddistinta come Scala "A" [Foto 2 – Allegato L].

Dal portoncino si entra nel grande ingresso con funzione di distribuzione tra gli altri locali dell'appartamento della superficie di circa 12,00 mq [Foto 3 e 4 – Allegato L]: è subito evidente che l'unità immobiliare a destinazione residenziale è usata invece come studio professionale dal debitore esecutato.

Il primo ambiente sulla sinistra (originariamente la cucina) di 14,00 è attualmente adibita a studio [Foto 5 – Allegato L] con un armadio a muro che nasconde una zona ripostiglio di 2,75 mq [Foto 6 – Allegato L]: questo locale di servizio è riportato sia nella pianta della Concessione Edilizia 60 del 22 luglio 1980 [All. I] che nella scheda catastale [All. F] ma non risulta nella pianta allegata alla DIA prot. 8258 del 17 novembre 1999 [All. K] presentata per denunciare le modifiche interne eseguite per adeguare la distribuzione interna alle esigenze del proprietario.

Una grande apertura ad arco immette in una stanza di 14,00 mq originariamente la camera matrimoniale ora adibita a reception ed ufficio di segreteria [Foto 7 – Allegato L].

Sempre dall'ingresso-disimpegno si accede all'unico servizio igienico di 5,00 mq dotato di aerazione naturale [Foto 8 – Allegato L], una seconda stanza (originariamente la camera singola) di 12,00 mq ora adibita ad ufficio [Foto 9 – Allegato L] da cui si accede al secondo balcone dell'appartamento di 12,00 mq ed all'ultima stanza (originariamente il soggiorno-pranzo) di 43,00 mq ora adibito ad ufficio del titolare dello studio [Foto 10 e 11 – Allegato L], anche questo con accesso al secondo balcone.

L'appartamento ha pavimenti in parquet in tutte le stanze tranne nel bagno dove invece è presente una pavimentazione in gres ceramico, le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati a tutta altezza; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio ed avvolgibili esterni.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano situata in un balcone, l'appartamento ha anche un impianto di climatizzazione a split; l'impianto elettrico è a norma.

L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione generale; al momento del sopralluogo non erano presenti segni di condensa, muffe o altri episodi di deterioramento.

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile interna di 110,00 mq e due balconi dalla superficie complessiva di 22,80 mq.

Dati catastali:

Comune di Fabrica di Roma – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 10

Particella: 986

Subalterno: 13

Zona cens.: /

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 6,5 vani

Sup. catastale: 135,00 mq escluse aree scoperte

Rendita: 570,68 euro

Confini:

L'unità confina con area esterna condominiale, vano scale condominiale, sub 14, s.a.

Quesito 8 *Accertare 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:*

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] diritti di piena proprietà della intera quota della abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Fabrica di Roma (VT) censita al CF foglio 10 particella 986 sub 13 cat. A/2 [...]".

Negli atti esaminati è riportato come indirizzo Viale degli Eroi 34, in realtà il portone d'ingresso è identificato con il civico 42 ma, tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9 *Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

Nell'Atto di provenienza [All. A] è riportato: "[...] abitazione composta di vani catastali sei e mezzo al piano secondo, confinante con parti condominiali da più lati, salvo altri, così distinta alla Partita 2097 del NCEU: foglio 10 n. 986 / 13 cat. A2 cl. 2 v. 6,5 rcl. 1.105.000 [...]"

Questa descrizione ben identifica il cespite in oggetto.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche è emersa una difformità e cioè la presenza di un locale ripostiglio dietro la cucina, questo locale è riportato sia nella pianta della Concessione Edilizia 60 del 22 luglio 1980 [All. I] che nella scheda catastale [All. F] ma non risulta nella pianta allegata alla DIA prot. 8258 del 17 novembre 1999 [All. K] e pertanto, a giudizio del sottoscritto, non può essere considerata una difformità urbanistica ma semplicemente un errore grafico che comunque andrebbe corretto prima attraverso la presentazione di una pianta di raffronto presentata al Comune di Fabrica di Roma e successivamente catastalmente attraverso la presentazione di una nuova planimetria, anche perché quella agli atti è ancora quella originaria derivante dalla concessione edilizia del 1980 e non aggiornata in seguito alla DIA del 1999.

Un abuso è invece l'uso che viene fatto dell'appartamento: un ufficio privato dovrebbe svolgersi in locali con categoria catastale A10 e non in locali propriamente destinati alla residenza con categoria A2 come quello in oggetto.

Trattandosi però di un cambio d'uso *de facto*, realizzato cioè senza opere, il sottoscritto ritiene che il solo ripristino della mobilia adatta renderebbe conforme l'uso interno dell'unità senza ulteriori interventi.

Quesito 10 *Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

Quesito 11 Precisare 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:

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene. L'attuale utilizzo del bene non è però conforme alla situazione catastale dello stesso: come descritto nella risposta al precedente Quesito 9 un ufficio privato dovrebbe svolgersi in locali con categoria catastale A10 e non in locali propriamente destinati alla residenza con categoria A2.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche è emersa una difformità e cioè la presenza di un locale ripostiglio dietro la cucina, questo locale è riportato sia nella pianta della Concessione Edilizia 60 del 22 luglio 1980 [All. I] che nella scheda catastale [All. F] ma non risulta nella pianta allegata alla DIA prot. 8258 del 17 novembre 1999 [All. K] e pertanto, a giudizio del sottoscritto, non può essere considerata una difformità urbanistica ma semplicemente un errore grafico che comunque andrebbe corretto prima attraverso la presentazione di una pianta di

raffronto presentata al Comune di Fabrica di Roma e successivamente catastalmente attraverso la presentazione di una nuova planimetria aggiornata.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

L'edificio si trova in Zona B3 – Completamento – del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fabrica di Roma: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

L'edificio dove si trova l'appartamento pignorato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia 11 del 29 gennaio 1977 e successiva Variante con Concessione Edilizia 60 del 22 luglio 1980 [All. I].

In data 18 settembre 1981 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità per gli appartamenti della palazzina [All. J].

Successivamente è stata presentata dall'esecutato la DIA prot 8258 del 17 novembre 1999 [All. K] per l'esecuzione di modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, in seguito a quest'ultima pratica, però, non è stata presentata la variazione catastale.

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

La mancata rappresentazione del locale ripostiglio dietro la cucina, descritto nelle risposte al Quesito 7 ed al Quesito 12, a giudizio del sottoscritto non è da considerare un abuso edilizio ma semplicemente una imprecisione grafica da correggere sia urbanisticamente che, successivamente, catastalmente.

Quesito 16 *Verificare 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:*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello od uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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 degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Da un'indagine presso l'Amministrazione condomini che ha in gestione l'immobile risulta che:

✓ le spese ordinarie per l'anno 2019 relativamente all'appartamento pignorato sono di 588,00 €.

Il debitore esecutato deve versare al condominio le somme di:

1. 2.281,12 € relative a spese deliberate dall'assemblea nell'anno 2017 e non pagate;
2. 147,00 € relative a spese preventivate nell'anno 2019 ma non ancora versate;
3. 991,40 € relative all'intervento di messa a norma dell'ascensore richiesto dall'ente di gestione, deliberato dall'assemblea ma non pagate;
4. 174,20 € relative a spese straordinarie ENEL approvate dall'assemblea ma non pagate.

Per l'unità in oggetto:

IMU e TASI: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 920,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone lotto unico.

Quesito 19 *Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:*

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile, sito nel Comune di Fabrica di Roma in Viale degli Eroi 34 piano secondo, categoria A/2 classe 2 di 6,5 vani, è pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto in data 13 luglio 2018 n° 7272 del Registro Particolare e n° 9799 del Registro Generale a favore della Soc. Italfondario S.p.A. c.f. 00399750587 in qualità di procuratrice della Banca Intesa San Paolo S.p.A. c.f. 00799960158 P.IVA 10810700152 contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è risultata occupata dal debitore esecutato come studio professionale per lo svolgimento della propria attività lavorativa.

Quesito 21 Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile viene utilizzato per lo svolgimento della attività professionale del debitore esecutato.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo risulta che il bene in oggetto possa avere un bene locativo, allo stato attuale, di circa 420,00 €/mese.

Quesito 22 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è risultata occupata

dal debitore esecutato come studio professionale per lo svolgimento della propria attività lavorativa.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

Il bene oggetto della presente perizia attualmente non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 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 le eventuali spese condominiali insolute:*

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima del bene in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità:

Foglio 10 particella 986 sub 13:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	131,40	1,00	131,40
Balconi	22,80	0,35	<u>7,98</u>
Sommano:			139,38

Il sottoscritto, considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

- 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 800,00 e 1.000,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 1.000,00 €/mq
- 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.200,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.200,00 €/mq
- 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 1.000,00 e 1.300,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 1.300,00 €/mq

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.200,00 + 1.300,00) / 2 = 1.250,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(1.000,00 + 1.250,00) / 2 = 1.125,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V} = (\mathbf{Vu} \times \mathbf{Sct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times \mathbf{y} \times \Lambda \times \mathbf{W}) - \mathbf{Oa} - \mathbf{Os}$$

Vu 1.125,00 €/mq

Sct 139,38 mq

β *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

δ *(coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile in un punto centrale ma esterno al centro storico, comodo da raggiungere sia in macchina che a piedi, si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

- λ** (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate buone e pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 1,00
- γ** (coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00
- Λ** (coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): tenendo conto la ristrutturazione completa dell'appartamento databile alla pratica edilizia presentata dall'esecutato e quindi a 20 anni si ottiene il coefficiente moltiplicatore di 0,89
- W** (coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00
- Oa** essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,00
- Os** il costo per la presentazione al Comune di Fabrica di Roma della documentazione correttiva della situazione planimetrica dell'appartamento e per la presentazione all'Agenzia del Territorio della nuova scheda catastale si stima pari a 900,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (1.125,00 \times 139,38 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,89 \times 1,00) - 0,00 - 900,00 = 131.676,51 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta: **131.000,00 € (centotrentunomila/00 euro)**

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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; 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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 26 *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili del comune di Fabrica di Roma siano per lo più destinati ad un mercato locale, però ritiene che il bene in oggetto possa avere una discreta appetibilità commerciale in virtù della posizione, della superficie e dello stato manutentivo generale.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è risultata occupata dal debitore esecutato come studio professionale per lo svolgimento della propria attività lavorativa.

ALLEGATI:

- A) Atto d'acquisto
- B) Atto di provenienza ultraventennale
- C) Visura storica
- D) Elenco sintetico delle formalità e relative Note di trascrizione
- E) Estratto di mappa foglio catastale 10
- F) Planimetria catastale
- G) Certificato contestuale di Famiglia e Residenza
- H) Certificato di matrimonio con annotazioni
- I) Concessione Edilizia 60 del 1980

- J) Certificato di Abitabilità
- K) D.I.A. prot. 8258 del 1999
- L) Documentazione fotografica

Viterbo, 11 giugno 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto

