



TRIBUNALE ORDINARIO di VITERBO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.R.G. 15/2010

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

*(AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE ALLA C.T.U. GIÀ DEPOSITATA)

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UGFBANCA

CONTRO:

[REDACTED]
e
[REDACTED]

TECNICO INCARICATO C.T.U.

Ing. Fabrizio Purchiaroni

CF:PRC FRZ 69H10 M082C
con studio in VITERBO, (VT), Via Roma, 24
telefono: 0761-419263

email: fpurchi@libero.it
PEC: fabrizio.purchiaroni@ingpec.eu

PREMESSO

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare in testata indicata e che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il 25 novembre 2010 Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Fabrizio Purchiaroni, ingegnere, con studio in Viterbo in Via Roma n. 24, cod. fisc. PRC FRZ 69H10 M082C;
- che, il giorno 11 gennaio 2011 il sottoscritto, preso atto dei quesiti, congiuntamente al custode giudiziario Dott. Massimo Cinesi, che aveva inviato avviso scritto, si è recato presso il compendio pignorato ed effettuava sopralluogo nell'appartamento pignorato, scattando alcune foto più significative;
- che successivamente il giorno 22 febbraio 2011 il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Dott. Massimo Cinesi, che aveva inviato avviso scritto, si è recato presso la restante parte del compendio pignorato, scattando alcune foto più significative;
- che, il giorno 20 dicembre 2021 il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Dott. Massimo Cinesi, che aveva inviato avviso scritto, si è recato nuovamente presso il compendio pignorato, scattando alcune foto più significative;
- che a seguito dell'invio in data 10/01/2022 della presente relazione (versione bozza) al custode giudiziario, in data 24/01/2022, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto dichiarazione di rinuncia parziale al pignoramento dall'avv. [REDACTED] per la UnipolReC S.p.A. che si allega in copia.

per tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto riferisce quanto segue

QUESITO N.1

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa all'immobile pignorato risulta essere completa e comprende l'estratto del catasto e le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 07/07/2014.

QUESITO N.2

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sutri e trattasi di n. 1 unità immobiliare di tipo residenziale e di n. 2 particelle di terreno, distinti nella presente relazione in due lotti come di seguito meglio indicati:

LOTTO 1

Dati identificativi e di classamento catasto fabbricati:

A - Comune di Sutri - Foglio **6**, Particella **435**, Subalterno **4** – Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 8 Vani – Superficie catastale 194 mq escluse aree scoperte o assimilabili – Rendita Catastale € 888,31.

Intestazione catastale al 05/01/2022:

██████████ nato a Sutri il ██████████ C.F. ██████████, proprietà per 1/1 bene personale.

LOTTO 2

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

B - Comune di Sutri - Foglio **7**, Particella **805** – Reddito Dominicale € 7,15 – Reddito Agrario € 2,03 – Qualità Nocciolo di Classe 1 – Superficie mq 374;

Intestazione catastale al 05/01/2022:

***N.B.: Particella soppressa e fusa all'adiacente particella 254 (ente urbano), vedi note esplicative nella risposta al quesito 8 della presente relazione**

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

C-Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 806 – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,06 – Qualità Nocciolo di Classe 2 – Superficie mq 12.

Intestazione catastale al 05/01/2022:

██████████ nata a Milano il ██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

***N.B.:** Particella di terrenocatastalmente intestata a ██████████ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ sede Roma in data 06/10/2017 al rep. 609 racc. 609, trascritto a Viterbo in data 03/11/2017 al n. 0190 di formalità)

QUESITO N.3

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

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti ed acquisito le relative note di trascrizione degli stessi, eseguendo ispezioni ipotecarie nel periodo dal 01/01/1989 fino alla data di trascrizione del pignoramento aggiornando inoltre la storia ipotecaria-catastale fino al 05/01/2022, per poter meglio riferire al G.E. delle risultanze riscontrate dalle eventuali altre variazioni intervenute sugli immobili oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio:

LOTTO 1

IMMOBILE "A"

Dati identificativi e di classamento catasto fabbricati:

A - Comune di Sutri - Foglio 6, Particella 435, Subalterno 4 – Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 8 Vani – Superficie catastale 194 mq escluse aree scoperte o assimilabili – Rendita Catastale € 888,31.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà dal primo atto ante ventennio relativo al cespite oggetto di stima, al più recente col quale il debitore esecutato sig. ██████████ acquisiva la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e di cui attualmente risulta ancora intestatario:

- [REDACTED] per atto [REDACTED] del 01/12/1972, rep. [REDACTED], trascritto al n. [REDACTED] di formalità con il quale acquistano terreno in Sutri, Via Capotondi, Foglio 6 P.Ile 435 mq 714 e P.Ila 436 mq 674;
- [REDACTED] l'immobile è pervenuto in quote uguali tra loro per successione ereditaria legittima a [REDACTED], nato a Sutri il [REDACTED] e deceduto in Sutri il [REDACTED], dichiarazione di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] (anno 1984) trascritta a Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;
- [REDACTED] l'immobile è pervenuto per la quota pari ad 1/3 con atto di divisione a rogito Notaio [REDACTED] di Orte in data [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;
- [REDACTED] è pervenuto da [REDACTED], nata a Villa San Giovanni in Tuscia (VT) il [REDACTED] e da [REDACTED], nato a Sutri il [REDACTED] di una quota indivisa pari a 2/3 con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Vetralla in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], registrato a Viterbo in data 10 gennaio 2001 al n. [REDACTED] di formalità;
- A [REDACTED] è pervenuto da [REDACTED] per la piena proprietà bene personale con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Ronciglione in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], raccolta n. [REDACTED], registrato e trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

LOTTO 2

IMMOBILE "B"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

B - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 805 – Reddito Dominicale € 7,15 – Reddito Agrario € 2,03 – Qualità Nocciolo di Classe 1 – Superficie mq 374;

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà dal primo atto ante ventennio dalla data del pignoramento relativo al cespite oggetto di stima al più recente col quale il debitore esecutato sig.ra [REDACTED] acquisiva la proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e del quale attualmente non risulta più intestataria per le motivazioni di seguito meglio riportate:

- A [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni per contratto di vendita immobiliare autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Roma in data 23/09/1976, rep. [REDACTED], registrato a Roma in data 05/10/1976 al n. [REDACTED], trascritto in data 08/10/1976 al n. [REDACTED] di formalità;
- A [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] sede Roma in data 06/10/2017 al rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data 03/11/2017 al n. [REDACTED] di formalità.

IMMOBILE "C"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

C - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 806 – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,06 – Qualità Nocciolo di Classe 2 – Superficie mq 12.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà dal primo atto ante ventennio relativo al cespite oggetto di stima al più recente col quale il debitore esecutato sig.ra [REDACTED] acquisiva la

proprietà per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della procedura esecutiva e del quale attualmente non risulta proprietaria

- A [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni per contratto di vendita immobiliare autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Roma in data 23/09/1976, rep. [REDACTED], registrato a Roma in data 05/10/1976 al n. [REDACTED], trascritto in data 08/10/1976 al n. [REDACTED] di formalità;
- A [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] sede Roma in data 06/10/2017 al rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data 03/11/2017 al n. [REDACTED] di formalità.

QUESITO N.4

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico 01/01/1989 al 05/01/2022 relative alle unità negoziali costituite dagli immobili oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio:

LOTTO 1

IMMOBILE "A"

Dati identificativi e di classamento catasto fabbricati:

A - Comune di Sutri - Foglio **6**, Particella **435**, Subalterno **4** – Categoria **A/2** – Classe **2** - Consistenza **8** Vani – Superficie catastale **194** mq escluse aree scoperte o assimilabili – Rendita Catastale € **888,31**.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 07/04/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio [REDACTED] del 06/04/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio [REDACTED] del 29/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del 15/01/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, il quale riporta la data del 30/10/1966. Detto atto non riporta annotazioni a margine, essendo la Legge 151/1975 sul diritto di famiglia posteriore alla data del matrimonio.

QUESITO N.7

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Gli immobili interessati della esecuzione di cui trattasi, di proprietà di [REDACTED] (intero immobile Lotto n. 1) e [REDACTED] (quota di 1/2 immobili Lotto n. 2), sono ubicati nel Comune di Sutri in Provincia di Viterbo.

LOTTO 1:

Tale lotto è costituito da una porzione di villino quadrifamigliare sito in una zona residenziale del paese in via Nicola Capotondi n. 16. Essa è composta da una abitazione distribuita al piano primo, da garage e cantina al piano seminterrato e da una soffitta al piano secondo.

L'edificio ha struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e solai in laterocemento; tramezzi in muratura di forati in foglio, pavimenti in ceramica ed intonaci del tipo civile tinteggiati. Gli infissi sono in legno, in parte con tapparelle in plastica ed in parte con persiane.

I prospetti del villino sono intonacati e tinteggiati, la copertura in parte a tetto ed in parte a terrazzo praticabile.

L'abitazione, con accesso indipendente, è posta al primo piano; ha una superficie di circa 145 mq, oltre un balcone di circa 42 mq. L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina con caminetto, una sala da pranzo, tre camere da letto, ingresso, corridoio, bagno, WC ed un balcone.

Il garage, con accesso dall'area esterna condominiale, ha una superficie di circa 40 mq; la cantina ha una superficie di circa 12 mq.

La soffitta, posta al piano secondo, ha una superficie di circa 42 mq, ha il soffitto a falda inclinata (hmax circa 1.80 m) ed è allo stato rustico.

Nel suo insieme l'abitazione si presenta in uno stato di conservazione buono, gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento autonomo appaiono perfettamente funzionanti.

Da un punto di vista urbanistico, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, risulta che l'immobile attuale è stato realizzato mediante nulla osta per esecuzione lavori edili n. 371/67 del 27 marzo 1973 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sutri.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 22 dicembre 1979.

LOTTO 2:

Tale lotto è costituito dalla quota parte di 1/2 di un terreno della superficie complessiva di 386 mq sito in comune di Sutri in località Rio Rotto. Esso è parte del giardino di una costruzione di civile abitazione realizzata in detta località. L'accesso al terreno è possibile attraverso il cancello di ingresso della suddetta abitazione. **(VEDI RISPOSTA AL QUESITO 8 DELLA PRESENTE RELAZIONE PER INTEGRAZIONE ALLA DESCRIZIONE DELLA PARTICELLA DI TERRENO).**

Da un punto di vista urbanistico dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano, risulta che la destinazione d'uso del terreno è E3 – agricola archeologica paesistica; sottoposta a vincolo paesistico come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

LOTTO 2

IMMOBILE "B"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

B - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 805 – Reddito Dominicale € 7,15 – Reddito Agrario € 2,03 – Qualità Nocchieleto di Classe 1 – Superficie mq 374;

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare ~~6202~~ Registro Generale ~~6202~~ Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio ~~6202~~ del 29/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare ~~6202~~ Registro Generale ~~6202~~ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio ~~6202~~ del 15/01/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IMMOBILE "C"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

C - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 806 – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,06 – Qualità Nocchieleto di Classe 2 – Superficie mq 12.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27/05/2009 - Registro Particolare ~~6202~~ Registro Generale ~~6202~~ Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio ~~6202~~ del 29/04/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 13/05/2010 - Registro Particolare ~~6202~~ Registro Generale ~~6202~~ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio ~~6202~~ del 15/01/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.5

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite la planimetria catastalee per i terreni, gli estratti di mappa catastali di tutti gli immobili del compendio in narrativa ed allegati alla presente relazione di stima.

QUESITO N.6

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

QUESITO N.8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

**INTEGRAZIONE DEL C.T.U. DERIVATA DAGLI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI
 ESEGUITI IN AGGIORNAMENTO RISPETTO A QUANTO ESPOSTO NELLA PROPRIA
 RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIARIA GIÀ DEPOSITATA IN CANCELLERIA CON
 RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE "B" COMPRESO NEL LOTTO**

Con Tipo Mappale n. 228.1/1983 del 20/05/1983, il terreno di mq 374 identificato catastalmente al Foglio 7 P.IIa805, (Immobile "B" facente parte del Lotto 2 nella presente relazione), veniva soppresso, variatonella qualità ad area Ente Urbano e contestualmente fuso con l'adiacente particella 254 di mq 1.410, generando un Ente Urbano di complessivi mq 1.784, e mantenendo lo stesso numero 254 di particella sulla quale, a seguito di denuncia di nuovo accatastamento, n. 6.231/1984 del 25/06/1984 in atti dal 30/06/1987, veniva censito il fabbricato composto da n. 2 abitazioni (Subalterno 1 e Subalterno 2) dei quali uno dei debitori eseguiti era proprietario e precisamente:

-Il Subalterno 1 - proprietà per un 1/2 della sig.ra [REDACTED] dal 25/06/1984 al 10/12/1990, e per la piena proprietà della sig.ra [REDACTED] dal 10/12/1990 e fino al 13/10/2006, data in cui è stato dalla stessa venduto;

-Il Subalterno 2 - proprietà per 1/2 della sig.ra [REDACTED] fino al 10/12/1990 data in cui è stato dalla stessa venduto.

Accertamento effettuato ai soli fini della conferma che gli immobili, anche se insistenti sulla particella di Ente Urbano presa in esame, non sarebbero comunque potuti rientrare tra gli immobili colpiti dal pignoramento in quanto repertoriato in data 15/01/2010 e trascritto il 13/05/2010.

CONCLUSIONI:

Va messo in evidenza il fatto che il Tipo Mappale che ha soppresso la particella 805 è stato portato in atti dagli uffici catastali (quindi pubblicamente visibile nella banca dati dell'Ufficio del Territorio di Viterbo), soltanto in data 08/07/2015 con prot. n. VT0050566, data successiva al periodo in cui il sottoscritto C.T.U. effettuò gli accertamenti richiesti su incarico dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo.

Ad oggi al contrario, il Sottoscritto C.T.U., può affermare che nel pignoramento rep.26 del 15/01/2010 riferito alla presente procedura esecutiva immobiliare, è stata colpita anche la particella 805 che, per i motivi precedentemente esposti, anche se per un mancato aggiornamento della banca dati catastale, ancora in atti dalle visure catastali effettuate all'epoca del pignoramento, questa sarebbe dovuta risultare soppressa già dal 20/05/1983.

QUESITO N.9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Attraverso l'acquisizione degli atti di provenienza, è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta negli stessi e gli attuali identificativi catastali. Per quanto concerne l'immobile "A" facente parte del **Lotto 1** alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 20/12/2021, lo stesso è risultato conforme a quanto riportato nella planimetria agli atti del catasto.

QUESITO N.10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni della 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.11

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.12

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.13

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Da un punto di vista urbanistico, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, risulta che l'immobile attuale è stato realizzato mediante nulla osta per esecuzione lavori edili n. 371/67 del 27 marzo 1973 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sutri. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 22 dicembre 1979.

QUESITO N.14

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Da un punto di vista urbanistico, dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, risulta che l'immobile attuale è stato realizzato mediante nulla osta per esecuzione lavori edili n. 371/67 del 27 marzo 1973 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sutri. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto ha ottenuto il certificato di abitabilità in data 22 dicembre 1979.

QUESITO N.15

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto documentazione in merito all'esistenza o meno di usi civici gravanti sugli immobili in narrativa all'ufficio preposto del Comune di Sutri a mezzo P.E.C. in data 07/01/2022, dalla quale è risultato che nessuno degli immobili oggetto della procedura esecutiva è gravato da usi civici.

QUESITO N.17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.18

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 18

Il compendio immobiliare è stato suddiviso in due Lotti (**VEDI RISPOSTA AL QUESITO 2 DELLA PRESENTE RELAZIONE**)

QUESITO N.19

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 19

LOTTO 1

IMMOBILE "A"

Dati identificativi e di classamento catasto fabbricati:

A - Comune di Sutri - Foglio **6**, Particella **435**, Subalterno **4** – Categoria **A/2** – Classe **2** - Consistenza **8** Vani – Superficie catastale **194** mq escluse aree scoperte o assimilabili – Rendita Catastale € **888,31**.

- Il pignoramento ha colpito l'intera proprietà del sig. 

LOTTO 2

IMMOBILE "B"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

B - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 805 – Reddito Dominicale € 7,15 – Reddito Agrario € 2,03
– Qualità Nocciolo di Classe 1 – Superficie mq 374;

- Il pignoramento ha colpito 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Detta quota di 1/2 di proprietà al contrario di quello che riportava la visura catastale alla data del pignoramento, non era di fatto in possesso della debitrice esecutata. **(COME MEGLIO SI EVINCE NELLA RISPOSTA AL QUESITO 8 DELLA PRESENTE RELAZIONE)**

IMMOBILE "C"

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

C - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 806 – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,06
– Qualità Nocciolo di Classe 2 – Superficie mq 12.

Il pignoramento ha colpito 1/2 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Detta quota di 1/2 di proprietà è stata comunque venduta insieme al restante 1/2 di proprietà del sig. [REDACTED] a [REDACTED] in regime di separazione dei beni per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] sede Roma in data 06/10/2017 al rep. [REDACTED] racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data 03/11/2017 al n. [REDACTED] di formalità.

QUESITO N.20

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

L'immobile "A" (Lotto 1 nella presente relazione), alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 20/12/2021 è risultato occupato e utilizzato dai debitori esecutati.

QUESITO N.21

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 21

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N.22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta 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)

RISPOSTA AL QUESITO N.22

Nulla da segnalare in merito al quesito posto.

QUESITO N. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non 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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 23

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto documentazione in merito all'esistenza o meno di usi civici e/o di eventuali vincoli di altra natura gravanti sugli immobili in narrativa all'ufficio preposto del Comune di Sutri a mezzo P.E.C. in data 07/01/2022, dei quali sono risultati privi.

QUESITO N.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 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;

RISPOSTA AL QUESITO N.24

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il seguente criterio: COMPARATIVO (monoparametrico in base al prezzo medio).

LOTTO 1**IMMOBILE "A"****Dati identificativi e di classamento catasto fabbricati:**

A - Comune di Sutri - Foglio **6**, Particella **435**, Subalterno **4** – Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 8 Vani – Superficie catastale 194 mq escluse aree scoperte o assimilabili – Rendita Catastale € 888,31.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DESCRIZIONE	SUPERFICIE		INDICE		SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
	INTERNA	NETTA			
Abitazione P1°	Mq 145	X	100%	=	145,00
Terrazzo P1°	Mq 42	X	10%	=	4,20
Garage PS1	Mq 40	X	60%	=	24,00
Cantina PS1	Mq 12	X	30%	=	3,60
Soffitta P2	Mq 42	X	40%	=	16,80
TOTALE:	281,00				193,60

VALUTAZIONE:**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale $\text{mq } 193,60 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 232.320,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 232.320,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO
Appartamento	193,60	€ 232.320,00	€ 232.320,00
TOTALE:	65,00	€ 232.320,00	€ 232.320,00

Valore vendita giudiziaria in cifra tonda

€ 232.000,00
(euro duecentotrentaduemila/00)

LOTTO 2

CONSISTENZA:

Dati identificativi e di classamento catasto terreni:

C - Comune di Sutri - Foglio 7, Particella 806 – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,06 – Qualità Nocciolo di Classe 2 – Superficie mq 12.

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie terreno mq 12,00 x €/mq 3,85 = € 46,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/2 proprietà) € 46,20 / 2 = € 23,10

Valore vendita giudiziaria in cifra tonda €. 23,00
(euro ventitre/00)

***N.B.:** alla luce di quanto scaturito dalla valutazione di € 23,00 dell'appezzamento di terreno, in forza di quanto accertato ed esposto al punto 19 della presente relazione anche per la particella 805, preso atto della dichiarazione di rinuncia parziale al pignoramento ricevuta da parte de ██████████ per la UnipolReC S.p.A., pur condividendo quanto riportato nella stessa, il sottoscritto C.T.U., a meno di una specifica ordinanza da parte del G.E., ha ritenuto di valutare ed aggiornare la propria perizia per entrambi i lotti originari.

QUESITO N.25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione c/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;

RISPOSTA AL QUESITO N.25

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e provveduto in fine alla redazione del giudizio di stima analizzando il mercato immobiliare locale anche attraverso gli osservatori dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

QUESITO N.26

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 26

Con riferimento all'immobile "A", costituente il Lotto 1 nella presente relazione, lo scrivente può affermare che le prospettive di utile collocamento di detta abitazione sul mercato, sono discrete.

QUESITO N. 27

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 27

Non sono presenti contratti di locazione.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine 120 dal giuramento;

QUESITO N. 29

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

QUESITO N. 30

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

QUESITO N.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.

QUESITO N.32

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

QUESITO N.33

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

QUESITO N.34

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

QUESITO N.35

Allegghi alla relazione:

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 35

Allegati:

- 1- Documentazione ipo-catastale;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 4- Certificazione usi civici;
- 5- Dichiarazione di rinuncia parziale al pignoramento;
- 6- Documentazione attestante la provenienza al ventennio dei beni pignorati.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione in aggiornamento alla precedente C.T.U., che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte oltre allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento in merito.

La presente relazione viene inviata alle parti come per legge, depositata presso il portale telematico del Tribunale di Viterbo in formato elettronico e depositata in originale cartaceo presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo.

Viterbo li, 31/01/2022



IL C.T.U.

Ing. Fabrizio Purchiaroni

