

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 274/2018

Contro

////////////////////////////////////

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 31/10/2019

////////////////////////////////////

Il sottoscritto Geom. [REDACTED], con recapito professionale in [REDACTED]

██████████, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il

Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 274/2018, promossa da

_____ contro la Sig.ra _____

[REDACTED], in data 07/03/2018 ha prestato il

giuramento di rito e gli sono stati affidati i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della

documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure

certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

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;



- | | | |
|----|--|--|
| | | |
| 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'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; | |
| 6) | consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui | |



l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della 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 erranei 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su



aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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



14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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 eli 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;

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 degli

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 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;	
	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 e/o	
	se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi	
	dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.	
	191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura	
	esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento)	
	indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora	
	pendente il relativo giudizio;	
	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 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);

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;

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 di 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto



principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata

digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in

versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex 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,

sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la

protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia

una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di

ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di

eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti

con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e

comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)

tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito

Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali

interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione -

integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone

e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo

tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);



34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia,

adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai

precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la

successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) allegghi alla relazione:

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),

f. copia atto di provenienza,

g. quadro sinottico triplice copia,

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato

degli immobili sottoposti a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica

ed amministrativa ai fini della vendita. Le unità immobiliari oggetto di

valutazione consistono nella proprietà per 1/1, dei seguenti beni siti nel

comune di Civita Castellana (VT):

– appartamento posto al piano primo e secondo di vani catastali 5 (cinque);

– garage posto al piano primo seminterrato di consistenza 19 mq (diciannove).



Il tutto censito al Catasto Fabbricati, in ditta:

- a [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], al foglio 16 particella 2160, subalterno 21 (ventuno), cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita euro 606,84, località San Giovanni snc, piano 1-2 e al foglio 16 particella 2160, subalterno 11 (undici), cat. C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita euro 57,89, località San Giovanni snc, piano S1.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa del bene, la determinazione della consistenza e del più probabile valore di mercato, è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile interessato. A seguito della convocazione disposta dal Custode Giudiziario [REDACTED] è stato effettuato il sopralluogo in data 29/03/2018, durante il quale lo scrivente ha potuto effettuare i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione.

Presso il Comune di Civita Castellana sono state prese le informazioni relative alla regolarità urbanistica dell'immobile in parola. Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di Viterbo. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA. di Viterbo.



CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è quello sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti del bene può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio autonomo reddito. Nel caso in esame non si possono costituire lotti autonomi e separati, trattandosi di unica unità immobiliare abitativa non divisibile.

Quesito 1

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Quesito 2

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate [All. 3) - All. 4)] ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [REDACTED] relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 274/2018, corrispondono a quelli presenti agli



atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali) alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Quesito 3

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e/o presso l'Archivio Notarile distrettuale, visto il Certificato Notarile presente nel fascicolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.), si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso.

Alla luce di quanto sopra il CTU conferma quanto contenuto nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. [All. 3))]

Appartamento posto al piano primo e secondo di vani catastali 5 (cinque)

A seguito di costituzione del 28/01/2011 prot. N. VT0017167 in atti dal 28/01/2011, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 21, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani e rendita euro 606,84 indirizzo località San Giovanni snc piano 1-2.

A seguito di variazione nel cassamento (classamento e rendita validati) in data 18/07/2011 prot. N. VT0123693 in atti dal 18/07/2011 l'immobile oggetto di



pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 21, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani e rendita euro 606,84 indirizzo località San Giovanni snc piano 1-2.

A seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 21, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani con superficie catastale totale di 89 mq, totale escluse aree scoperte mq 80 e rendita € 606,84, indirizzo località San Giovanni snc piano 1-2. [All. 4)]

Garage posto al piano primo seminterrato di consistenza 19 mq (diciannove).

A seguito di costituzione del 28/01/2011 prot. N. VT0017167 in atti dal 28/01/2011, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 11, categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq e rendita euro 57,89 indirizzo località San Giovanni snc piano S1.

A seguito di variazione nel cassamento (classamento e rendita validati) in data 18/07/2011 prot. N. VT0123693 in atti dal 18/07/2011 l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 11, categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq e rendita euro 57,89 indirizzo località San Giovanni snc piano S1.

A seguito di variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 16, particella 2160 sub. 11, categoria C/6 classe



5, consistenza 19 mq con superficie catastale totale di 22 mq e rendita €

57,89, indirizzo località San Giovanni snc piano S1. [All. 4)]

La ricostruzione degli atti, che hanno interessato gli immobili pignorati, ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Copia atto di compravendita Atto [REDACTED] del 21-07-1987 Rep. N. 13997;
- Copia di successione N. 19 Vol. 885 [REDACTED];
- Copia atto di compravendita Atto [REDACTED] del 28-09-2006 trascritto a Viterbo il 13/10/2006 al n. 13741;
- Copia atto di compravendita Atto [REDACTED] del 20-10-2009 trascritto a Viterbo il 28/10/2009 al n. 12325;
- Copia atto di compravendita Atto [REDACTED] del 28-04-2011 trascritto a Viterbo il 05/05/2011 al n. 4745.

Quesito 4

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), sono state accertate le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima: [All. 3)]

- TRASCRIZIONE del 05/05/2011 - Registro Particolare 4745 Registro Generale 7233Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80214/24113 del 28/04/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;



➤ ANNOTAZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1655 Registro

Generale 7444 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

21655/7217 del 26/04/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -

FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3564 del 2010;

➤ ISCRIZIONE del 17/06/2015 - Registro Particolare 1033 Registro

Generale 7521 Pubblico ufficiale EQUITANIA SUD S.P.A.

Repertorio 454/12515 del 16/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante

da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);

➤ TRASCRIZIONE del 07/11/2018 - Registro Particolare 11397

Registro Generale 15277 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 1644 del 18/10/2018 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

Quesito 5

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo le planimetrie in atti al Catasto Fabbricati. [All. 5)]

L'analisi delle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati evidenzia delle difformità dell'immobile censito al Foglio 16 P.la 2160 Sub. 21 come rispetto a quanto rilevato relative a: [All. 17)]

– al piano primo spostamento della porta di ingresso e dimensionamento del balcone;

– al piano secondo diversa rappresentazione di tramezzature interne.



Quesito 6

In data 24/05/2019 sono stati acquisiti presso il comune Civita Castellana il certificato di Situazione Individuale degli esecutati e il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia. [All. 11)]

I certificati attestano che:

- l'esecutato [REDACTED] è nato il 04/03/1954 a Roccamonfina (CE), cittadinanza Italiana, e coniugato con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il 29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994 proveniente dal comune di Porto Torres (SS);

- l'esecutata [REDACTED] è nata il 14/01/1956 a Minturno (LT), cittadinanza Italiana, e coniugata con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il 29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994 proveniente dal comune di Porto Torres (SS).

Risulta inoltre iscritto nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

[REDACTED] nato il 16/03/1985 a Formia (LT), Atto n. 346 parte 1 serie A anno 1985 del Comune di Formia (LT) .

Quesito 7

I beni oggetto di stima sono costituiti da un abitazione al piano primo e secondo e di un garage posto al piano primo seminterrato, siti nel comune di Civita Castellana (VT) in Via Primo Levi n. 23, i quali fanno parte di un complesso immobiliare in zona di espansione, non molto distante dal centro.

Il compendio pignorato si trova in una zona tranquilla, con accesso diretto su Via Primo Levi n. 23. L'immobile è situato vicino ai servizi principali con la



presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il complesso in cui è ubicato l'immobile è di recente realizzazione. Le parti condominiali, quali facciate, tetto e vano scala sono in condizioni di manutenzione e conservazione ottima. Le facciate esterne condominiali dell'edificio si caratterizzano per essere intonacate, tinteggiate e con finiture di pregio.

Il complesso si caratterizza per la struttura portante in cemento armato e per la copertura in legno.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo e secondo dell'edificio dotato di ascensore, con accesso diretto dal vano scala condominiale tramite pianerottolo di distribuzione condominiale. Il garage pignorato è posto al piano primo seminterrato con accesso diretto carrabile dalla rampa di accesso comune. Al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

e dal Sig. [REDACTED] e interamente dotato di arredamento interno.

La porta di ingresso all'appartamento è in legno dotata di doppia serratura di sicurezza e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le finestre presenti nell'appartamento al piano terra sono dotate di persiane ad eccezione della porta finestra del soggiorno la quale è dotata di grata metallica antintrusione e infissi in PVC e vetro camera. Le finestre al piano primo sono dotate di persiane ad eccezione quella della camera da letto 2 la quale è dotata di scuri. Gli infissi sono in ottime condizioni di uso, conservazione e manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas alloggiata sul balcone. L'impianto di riscaldamento si avvale di radiatori in alluminio collocati nei vari ambienti da riscaldare.



Lotto n. 1

L'appartamento è così costituito:

– Soggiorno, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso.

L'ambiente funge da fulcro dell'abitazione, poiché da esso si accede direttamente a tutti gli ambienti presenti. La superficie interna netta è di circa 24,20 mq mentre l'altezza è di circa 2,80 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete nord-est è presente l'unica porta-finestra dell'ambiente che da accesso al balcone con affaccio nell'area interna del complesso immobiliare. Il balcone di circa 36,15 mq è caratterizzato da parapetto metallico verniciato e pavimento in piastrelle delle dimensioni di circa 10x10 cm.

– Cucina, a cui si accede direttamente dal soggiorno. La superficie interna netta è di circa 9,65 mq mentre l'altezza è di circa 2,80 m. Il soffitto è intonacato e tinteggiato e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite con piastrelle in ceramica. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura. Sulla parete nord-est è presente l'unica porta-finestra dell'ambiente che da accesso al balcone con affaccio nell'area interna del complesso immobiliare.

– Disimpegno, a cui si accede direttamente dal soggiorno. L'ambiente funge da filtro per accedere alla camera da letto e bagno. La superficie interna netta è di circa 2,45 mq mentre l'altezza è di circa 2,80 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa. Nell'ambiente è alloggiata la lavatrice.



- Letto 1, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 8,40 mq mentre l'altezza è di circa 2,80 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete nord-ovest è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio sul balcone di proprietà.
- Bagno, a cui si accede direttamente dal Disimpegno. La superficie interna netta è di circa 4,00 mq mentre l'altezza è di circa 2,80 m. Il pavimento e le pareti, per una altezza di circa 2 m, sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni di circa 10x10 cm. La restante parte delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete nord-ovest è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio sul balcone di proprietà. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo, piatto doccia sprovvisto di box, bidet e vaso a pavimento con cassetta di scarico interna.
- Disimpegno, posto al piano secondo a cui si accede direttamente dal soggiorno tramite scala in legno. L'ambiente funge da filtro per accedere alle due camere da letto e bagno. La superficie interna netta è di circa 3,05 mq mentre l'altezza media è di circa 3,05 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è in legno a vista. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa.
- Bagno, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 2,80 mq mentre l'altezza media è di circa 3,08 m. Il pavimento e le pareti, per una altezza di circa 2 m, sono rivestiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni di circa 10x10 cm. La restante parte delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete



sud-est è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio nell'area interna del complesso immobiliare. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo, piatto doccia sprovvisto di box, bidet e vaso a pavimento con cassetta di scarico interna. Si evidenziano dei fenomeni di condensa in corrispondenza del soffitto.

– Letto 2, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 19,45 mq mentre l'altezza media è di circa 2,15 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è in legno a vista. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete nord-est è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio nell'area interna del complesso immobiliare.

– Letto 3, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 8,50 mq mentre l'altezza è di circa 2,50 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il soffitto è in legno a vista. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura e battiscopa. Sulla parete nord-ovest è presente l'unica porta-finestra dell'ambiente che da accesso al terrazzo con affaccio nell'area interna del complesso immobiliare. Il terrazzo di circa 6,05 mq è caratterizzato da parapetto in muratura e pavimento in piastrelle delle dimensioni di circa 10x10 cm.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono ottime.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono le condizioni ottime di manutenzione e conservazione e l'ubicazione del complesso immobiliare che è in zona tranquilla ma vicina a tutti i servizi principali.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'appartamento



oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione d'uso.

Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Dest.	Destin.	Coeff.	Sup. utile	Sup. rag.
		Autorizzata	Rilevata		mq	mq
1	Primo	Soggiorno	Soggiorno	1,00	24,20	24,20
2	Primo	Cucina	Cucina	1,00	9,65	9,65
3	Primo	Disimpegno	Disimpegno	1,00	2,45	2,45
4	Primo	Bagno	Bagno	1,00	4,00	4,00
5	Primo	Letto	Letto 1	1,00	8,40	8,40
6	Primo	Balcone	Balcone	0,20	36,10	7,22
7	Secondo	Disimpegno	Disimpegno	0,70	3,05	2,14
8	Secondo	Lavatoio	Wc	0,70	2,80	1,96
9	Secondo	Lavatoio	Letto 2	0,70	19,45	13,62
10	Secondo	Lavatoio	Letto 3	0,70	8,50	5,95
11	Secondo	Stenditoio	Terrazzo	0,30	6,05	1,82
		Totale			124,65	81,41

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 16, particella 2160 sub. 21, categoria A/2 classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 606,84, indirizzo Località San Giovanni snc piano 1-2, il tutto intestato a

1) [REDACTED] nata a MINTURNO il 14/01/1956, codice fiscale



██████████ - Proprietà per ½ in regime di comunione dei
beni con ██████████ [All. 4)]

2) ██████████ nato a ROCCAMONFINA il 04/03/1954, codice
fiscale ██████████ - Proprietà per ½ in regime di
comunione dei beni con ██████████ [All. 4)]

**L'unità immobiliare pignorata necessita di aggiornamento catastale e
regolarizzazione urbanistica.**

Lotto n. 2

Il garage è così costituito:

– Garage, a cui si accede direttamente dalla rampa di accesso comune. La
superficie interna netta è di circa 21,15 mq mentre l'altezza è di circa 2,35
m. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate e la porta di ingresso carrabile è
in alluminio di tipo basculante. Il pavimento è in battuto in cls e l'unità
immobiliare risulta dotata di impianto elettrico. Si evidenziano dei
fenomeni di condensa e infiltrazioni in corrispondenza del soffitto.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del garage sono
discrete.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'appartamento
oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la
superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi
in funzione della loro destinazione d'uso.

Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Dest.	Destin.	Coeff.	Sup. utile	Sup. rag.
----	-------	-------	---------	--------	------------	-----------



		Autorizzata	Rilevata		mq	mq
	Primo					
1	Semint.	Garage	Garage	1,00	21,15	21,15
		Totale			21,15	21,15

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 16, particella 2160 sub. 11, categoria C/6 classe 5, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita Euro 57,89, indirizzo Località San Giovanni snc piano S1, il tutto intestato a

- 1) [REDACTED] nata a MINTURNO il 14/01/1956, codice fiscale [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [All. 4]
- 2) [REDACTED] nato a ROCCAMONFINA il 04/03/1954, codice fiscale [REDACTED] - Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. [All. 4]

Quesito 8

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento.

L'unità immobiliare Foglio 16 P.lla 2160 Sub. 21 pignorata, necessita di aggiornamento catastale relativamente alla rappresentazione della planimetria del Catasto Fabbricati per le ragioni più sopra menzionate e della toponomastica.

L'unità immobiliare Foglio 16 P.lla 2160 Sub. 11 pignorata, necessita di aggiornamento della toponomastica.



Quesito 9

Eseguiti i dovuti accertamenti e sulla base dei sopralluoghi effettuati si può affermare che vi è corrispondenza fra 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, ad eccezione di quanto appresso indicato.

L'appartamento al piano primo e secondo presenta le seguenti difformità:
[All. 17) – All. 22)]

- | |
|---|
| – al piano primo spostamento della porta di ingresso e dimensionamento del balcone; |
| – al piano secondo diversa rappresentazione di tramezzature interne. |

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti nell'appartamento in difformità ai titoli autorizzativi edilizi, relativamente spostamento della porta di ingresso, dimensionamento del balcone al piano primo e diversa rappresentazione di tramezzature interne al piano secondo. Il necessario aggiornamento catastale comporta la preventiva regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Civita Castellana ed il conseguente aggiornamento presso il Catasto Fabbricati, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E.. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica, il ripristino e l'aggiornamento catastale, comprensivo di sanzioni, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 4.950,00 più i.v.a. di legge, così suddiviso:



– Importo presunto pratica sanatoria edilizia € 4.600,00 di cui € 2.600,00 per diritti e sanzioni;

– Importo presunto pratica aggiornamento catastale € 350,00 di cui € 50,00 per diritti e bolli;

Quesito 10

Nulla da segnalare

Quesito 11

L'U.I.U. staggita, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte, circa la difformità della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati rispetto allo stato attuale.

Quesito 12

La planimetria agli atti del Catasto Fabbricati presenta delle difformità da quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Per le modifiche riscontrate occorre la regolarizzazione urbanistica presso il comune di Civita Castellana, in ragione di ciò non si è provveduto in questa fase alla necessaria variazione catastale.

Quesito 13

Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso il comune di Viterbo, l'immobile:

- Foglio 16 P.lla 2160 Sub. 21 che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso di abitazione;
- Foglio 16 P.lla 2160 Sub. 11 che costituisce il compendio pignorato



	ha destinazione d'uso garage;	
	e ricadono in zona C1 (Comprensori di espansione) del vigente Piano Regolatore Generale.	
	<u>Quesito 14</u>	
	Facendo riferimento all'allegato elaborato grafico con riportata la situazione attuale e quella autorizzata [All. 17) – All. 22)], l'appartamento presenta le seguenti difformità:	
	– al piano terra piccolo spostamento della porta di ingresso e dimensionamento del balcone;	
	– al piano secondo diversa rappresentazione di tramezzature interne.	
	Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti nell'appartamento in difformità ai titoli autorizzativi edilizi, relativamente spostamento della porta di ingresso, dimensionamento del balcone al piano primo e diversa rappresentazione di tramezzature interne al piano secondo.	
	In sede di accesso agli atti del comune di Civita Castellana è stata rinvenuta la richiesta di rilascio di agibilità del 01/03/2011 [All. 10)]. Detta richiesta non è mai stata rilasciata, poichè carente di documentazione indispensabile, come da richiesta di integrazione documenti del comune di Civita Castellana del 22/03/2011 [All.10)].	
	<u>Quesito 15</u>	
	Fatti i dovuti accertamenti presso il comune di Civita Castellana, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.	
	<u>Quesito 16</u>	
	Esaminati i titoli di provenienza, in base alle informazioni reperite presso	



l'ufficio tecnico del il comune di Civita Castellana, dall'esame delle visure ipotecarie e di quelle catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 17

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, sentito l'Amministratore di Condominio, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari risultano:

- importo annuo delle spese di gestione per l'esercizio 2019 addebitate all'immobile dei sigg. [REDACTED] è pari ad € 426.00 [All. 10])
- non sono state deliberate spese straordinaria alla data odierna [All. 10])
- le spese condominiali di gestione da saldare sono pari ad € 71.00 per le mensilità di marzo-aprile 2019 [All. 10])

I procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, compreso il pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

- ISCRIZIONE del 17/06/2015 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 7521 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 454/12515 del 16/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- TRASCRIZIONE del 07/11/2018 - Registro Particolare 11397 Registro Generale 15277 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 1644 del 18/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Quesito 18

In considerazione della consistenza, della disposizione ed utilizzabilità dei beni pignorati, nonché della tipologia edilizia e della particolare ubicazione, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in due lotti separati, poiché l'abitazione ed il locale ad uso garage costituiscono due distinte unità immobiliari catastali indipendenti e autonome.

Quesito 19

Tutti gli immobili sono pignorati per la piena proprietà. Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in due lotti separati.

Quesito 20

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da gli esecutati.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollo presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. [All. 10)]

In data 24/05/2019 sono stati acquisiti presso il comune Civita Castellana il certificato di Situazione Individuale degli esecutati e il Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia. [All. 11)]

I certificati attestano che:

- l'esecutato [REDACTED] è nato il 04/03/1954 a Roccamonfina (CE), cittadinanza Italiana, e coniugato con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il 29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994



proveniente dal comune di Porto Torres (SS);

- l'esecutata [REDACTED] è nata il 14/01/1956 a Minturno (LT),
cittadinanza Italiana, e coniugata con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il
29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana
in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994
proveniente dal comune di Porto Torres (SS).

Risulta inoltre iscritto nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

- [REDACTED] nato il 16/03/1985 a Formia (LT), Atto n. 346 parte 1 serie
A anno 1985 del Comune di Formia (LT) .

Quesito 21

Come indicato al punto precedente, gli esecutati sono residenti presso
l'immobile pignorato nel comune di Civita Castellana Via Primo Levi n. 23
Int. 11.
L'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da
l'esecutato.

Quesito 22

In data 24/05/2019 sono stati acquisiti presso il comune Civita Castellana il
certificato di Situazione Individuale degli esecutati e il Certificato Contestuale
di Residenza e di Stato di Famiglia. [All. 11])
I certificati attestano che:
- l'esecutato [REDACTED] è nato il 04/03/1954 a Roccamonfina (CE),
cittadinanza Italiana, e coniugato con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il
29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana
in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994
proveniente dal comune di Porto Torres (SS);



- l'esecutata [REDACTED] è nata il 14/01/1956 a Minturno (LT),
cittadinanza Italiana, e coniugata con [REDACTED] a Roccamonfina (CE) il
29/04/1984 con Atto N.9 P.2 S.A. Anno 1984 e residente in Civita Castellana
in Via Primo Levi n. 23 Int. 11 (presso l'immobile pignorato) dal 17/01/1994
proveniente dal comune di Porto Torres (SS).

Risulta inoltre iscritto nella famiglia anagrafica oltre a gli esecutati:

[REDACTED] nato il 16/03/1985 a Formia (LT), Atto n. 346 parte 1 serie
A anno 1985 del Comune di Formia (LT) ..

Quesito 23

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il
Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei
pubblici registri immobiliari, non sono emersi vincoli artistici, storici,
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale
gravanti sull'immobile oggetto di stima.
Esaminati gli atti di provenienza, non si ha evidenza di gravami di Uso Civico
a carico del bene pignorato.

Quesito 24

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di
riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in
considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà
quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche
rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno
specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie
interna netta delle unità immobiliari considerate.



Rif. Val. dest.: RESIDENZIALE	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
Professionisti operanti sul posto	1600,00	1800,00	1700,00	netta
Agenzie immobiliari	1600,00	1800,00	1700,00	netta
CC-II-AA (2° Sem. 2017)	1500,00	1700,00	1600,00	lorda/tram.
OMI (1° Sem. 2018)	1300,00	1500,00	1400,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: RESIDENZIALE			1600,00	

Rif. Val. dest.: GARAGE	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
Professionisti operanti sul posto	700,00	900,00	800,00	netta
Agenzie immobiliari	650,00	950,00	800,00	netta
CC-II-AA (2° Sem. 2017)	650,00	750,00	700,00	lorda/tram.
OMI (1° Sem. 2018)	600,00	900,00	750,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: GARAGE			762,50	

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U.	Edif.	Dotazione	Coeff.
				Conser e Manut	Conser e Manut	Impiant.	Globale
RESIDEN.	0,95	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,041
GARAGE	0,95	1,00	0,90	0,80	1,00	0,90	0,925

Determinazione del più probabile valore di stima.



Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
RESIDENZIALE	1600,00	1,041	1665,60
GARAGE	762,50	0,925	753,31

Lotto n. 1

ABITAZIONE (F. 16 P.LLA 2160 SUB. 21)

NECESSITA DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTIA E DI AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Valore unitario di 1.665,60 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 81,41

Il valore del bene sarà pari a:

mq 81,41x € 1.665,60 = € 135.596,50

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica, l'aggiornamento catastale stimato e spese condominiali in complessivi € 5.021,00. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione
Abitazione	135.596,50 €	5.021,00 €	<u>130.575,50 €</u>

Lotto n. 2

GARAGE (F. 16 P.LLA 2160 SUB. 11)

Valore unitario di 753,21 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 21,15



Il valore del bene sarà pari a:

mq 21,15x € 753,21 = € 15.930,39

In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della	Detrazione	Valore al netto
	detrazione		della detrazione
Garage	15.930,39 €	//////////	<u>15.930,39 €</u>

Quesito 25

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i fattori intrinseci ed estrinseci propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, l'ubicazione ed esposizione, le condizioni generali del fabbricato e delle parti condominiali in genere e l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo, agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione del valore è stata fatta utilizzando la superficie interna netta



del bene da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro quadrato, determinato secondo le indicazioni sopra riportate.

Quesito 26

Le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, ed adottando una scala di merito che preveda i seguenti giudizi: scarse; insufficienti; sufficienti; buone; ottime, si può ragionevolmente affermare che siano valutabili in **buone**.

Quesito 27

Non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato. [All. 10)]

Quesiti dal 28 al 35

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizioni impartite dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Piansano, lì 31/05/2019.

IL C.T.U.

[Redacted signature]



Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto di mappa catastale;
- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Certificato Notarile;
- 6) Atto di compravendita Atto [REDACTED] del 28-09-2006 trascritto a Viterbo il 13/10/2006 al n. 13741;
- 7) Atto di compravendita Atto [REDACTED] del 20-10-2009 trascritto a Viterbo il 28/10/2009 al n. 12325;
- 8) Atto di compravendita Atto [REDACTED] del 28-04-2011 trascritto a Viterbo il 05/05/2011 al n. 4745;
- 9) Comunicazione Agenzia Entrate Viterbo su inesistenza contratti di locazione;
- 10) Comunicazione Amm. Condominio pendenze condominiali;
- 11) Verbale di accesso del 29/03/2019;
- 12) Atto di compravendita Atto [REDACTED] del 21-07-1987 Rep. N. 13997;
- 13) Certificato di Situazione Individuale Ufficio Anagrafe Comune di Civita Castellana;
- 14) Certificato di Residenza e Stato di famiglia Ufficio Anagrafe Comune di Civita Castellana;
- 15) Documentazione fotografica;
- 16) Planimetrie degli immobili stato attuale;
- 17) Planimetrie catastali con sovrapposizione dello stato di fatto;



18) Fine lavori e richiesta di agibilità;

19) Richiesta integrazione per rilascio agibilità;

20) Permesso a costruire n.43 del 16/11/2009;

21) SCIA di variante del 18/01/2011;

22) Sovrapposizione stato attuale e variante del 18/01/2011;

23) Successione N. 19 Vol. 885 [REDACTED].

