

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2017

promossa da

Unicredit S.p.A.

Contro

[REDACTED]

G.E. Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II CTU

Ing. Silvia Porcorossi



1. INCARICO

La sottoscritta Ing. Silvia Porcorossi, con studio in Viterbo alla Via Fulvio Tomassucci n.11, regolarmente iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Viterbo al n. 176, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Chiara Serafini del Tribunale di Viterbo, in data 30/11/2016, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 144/2017.

Alla sottoscritta sono stati assegnati 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 in 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 questo 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 gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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 120 dal giuramento;
- 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. 659 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 ex art. 569 c.p.c. già fissata 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 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte 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 dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 35) alleghi alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'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.



2. ATTIVITA' SVOLTA DAL CTU

Per l'espletamento dell'incarico, dopo aver acquisito i documenti in atti, il CTU ha provveduto ad effettuare accertamenti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (cfr. all.3) ed indagini ipotecarie presso la Conservatoria del Comune di Vetralla e presso l'Archivio Notarile di Viterbo, acquisendo la documentazione relativa all'immobile (cfr. all.4).

In data 23/01/2018 il CTU ha effettuato, insieme al Custode Avv. Maria Teresa Santangelo, il sopralluogo presso l'immobile sottoposto a pignoramento sito in Vetralla (VT) alla via del Poggetto n°3 (cfr. all.1), come da verbale di sopralluogo allegato (cfr. all.2).

Durante il sopralluogo il CTU ha verificato la consistenza plano-volumetrica e le caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'immobile. Inoltre il CTU ha effettuato verifiche metriche delle principali dimensioni sulla base della planimetria catastale reperita al fine di poter effettuare una restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile (cfr. all.8.1) ed ha eseguito riprese fotografiche (cfr. all.9). Il CTU ha inoltre realizzato una planimetria di confronto tra la planimetria del titolo di provenienza e la planimetria catastale (cfr. all.8.2) ed una planimetria di confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (cfr. all.8.3).

Il CTU ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vetralla, i certificati di residenza e lo stato di famiglia degli esecutati (cfr. all.5); ha effettuato, presso l'archivio tecnico del Comune di Vetralla, un'indagine urbanistica al fine di reperire gli atti amministrativi di provenienza (cfr. all.6) e le informazioni necessarie per l'affrancazione del bene (cfr. all.10).

Il CTU ha poi effettuato una indagine presso l'Ufficio del Registro degli atti privati (cfr. all.7).

Infine il CTU ha effettuato un'accurata indagine di mercato su primari osservatori del mercato immobiliare nonché presso operatori di settore (cfr.all.11), tesa all'acquisizione di quotazioni parametriche necessarie all'individuazione del valore dell'immobile.

I sopralluoghi, le indagini effettuate ed i documenti acquisiti hanno consentito di rispondere ai quesiti come di seguito esposto.



3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 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.”*

Dalla verifica effettuata il CTU può dichiarare che la documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma, c.p.c. risulta completa e che la stessa non presenta errori di forma.

QUESITO 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.”*

Il CTU ha provveduto ad effettuare indagini catastali presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla acquisendo la documentazione aggiornata relativa all'immobile (cfr. all.3.1, 3.2 e 3.5).

Dalla verifica effettuata il CTU può dichiarare che i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti e che gli stessi sono idonei per l'esatta identificazione dell'immobile.

QUESITO 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 in 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.”*

Elenco passaggi di proprietà

Il CTU ha provveduto ad effettuare indagini ipotecarie presso la Conservatoria del Comune di Vetralla e l'Archivio Notarile di Viterbo acquisendo la documentazione ipotecaria aggiornata relativa all'immobile (cfr. all.4).

Di seguito si riporta l'elenco, in ordine cronologico, delle trascrizioni relative all'immobile dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento fino alla notifica del pignoramento:

- **Nota di Trascrizione** del 19/07/1933 – n. 2458 di formalità nascente da atto del Notaio Francesco Fornaciari rep. 7462 del 25/06/1933 (cfr. all.4.3).
Specie: Atto tra vivi – Compravendita.
A favore: Tedeschi Francesca, fu Giuseppe, per la quota di 1/1.



Contro: Polidori Giuseppe, Adele, Aurelia e Valentina, fu Francesco, per la quota di 1/4 ; Pantalei di Pasquale Santa, detta Santina, vedova di Francesco Polidori, per il diritto di usufrutto.

L'immobile venduto alla sig.ra Francesca Tedeschi era una porzione dell'immobile in vendita ed era costituito dalla cantina al piano seminterrato e dal primo piano del fabbricato, il tutto distinto in Catasto alla Sezione 5ª con i numeri 1082-2A e 1092-2A e gravato da canone annuo di 3,25 Lire a favore del Comune di Vetralla.

Il 17/11/2002 moriva Tedeschi Francesca e, per successione denunciata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo al n.7, vol.1204, il 06/05/2003 e trascritta in data 20/12/2004, al n. 15444 di formalità, l'unità immobiliare in oggetto passava alle nipoti Forliti Maria e Chiarina e Barbaranelli Mirella, Maria Concetta e Anna Lia. Le stesse il 01/08/2003 vendevano le unità immobiliari ai coniugi Fogarolo Elena e Redetti Gastone.

- **Nota di Trascrizione** del 01/08/2003 – n. 10723 di formalità nascente da atto del Notaio Giorgio Imparato rep. 36062/14369 del 29/07/2003.
Specie: Atto tra vivi – Compravendita.
A favore: Fogarolo Elena, nata Padova il 18/04/1946, per la quota di 1/2; Redetti Gastone, nato a Padova il 03/07/1948, per la quota di 1/2.
Contro: Forliti Maria, nata a Vetralla il 15/09/1935, per la quota di 3/12; Forliti Chiarina, nata a Vetralla il 08/09/1942, per la quota di 3/12; Barbaranelli Mirella, nata a Vetralla il 10/08/1938, per la quota di 2/12; Barbaranelli Maria Concetta, nata a Vetralla il 12/10/1944, per la quota di 2/12; Barbaranelli Anna Lia, nata a Vetralla il 21/03/1950, per la quota di 2/12.

- **Nota di Trascrizione** del 20/12/2004 – n. 15444 di formalità nascente da denuncia di successione rep. 7/1204 del 06/05/2003.
Specie: Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione.
A favore: Forliti Maria, nata a Vetralla il 15/09/1935, per la quota di 3/12; Forliti Chiarina, nata a Vetralla il 08/09/1942, per la quota di 3/12; Barbaranelli Mirella, nata a Vetralla il 10/08/1938, per la quota di 2/12; Barbaranelli Maria Concetta, nata a Vetralla il 12/10/1944, per la quota di 2/12; Barbaranelli Anna Lia, nata a Vetralla il 21/03/1950, per la quota di 2/12.
Contro Tedeschi Francesca, fu Giuseppe, deceduta in data 17/11/2002, per la quota di 1/1.

- **Nota di Trascrizione** del 12/01/2007 – n. 451 di formalità nascente da atto del Notaio Luigi Orzi rep. 80610/30591 del 09/01/2007 (cfr. all.4.4).
Specie: Atto tra vivi – Compravendita.
A favore: ~~Maria Concetta~~, nata in Romania il 27/09/1967, per la quota di 1/2; ~~Maria Concetta~~, nato in Romania il 03/11/1966, per la quota di 1/2.
Contro: Fogarolo Elena, nata Padova il 18/04/1946, per la quota di 1/2; Redetti Gastone, nato a Padova il 03/07/1948, per la quota di 1/2.

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere di proprietà dei coniugi ~~Maria Concetta~~, nata in Romania il 27/09/1967, C.F. MLTNML67P67Z129Z, per la quota di 1/2 e ~~Maria Concetta~~, nato in Romania il 03/11/1966, C.F. MLTNIO66S03Z129V, per la quota di 1/2.

Elenco variazioni catastali



Il CTU ha provveduto ad effettuare indagini catastali presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla acquisendo la documentazione catastale relativa all'immobile (cfr. all.3).

Come riportato nell'atto di compravendita del 1933 (cfr. all.4.3), l'immobile pignorato era in origine unito catastalmente alle unità immobiliari sovrastante e sottostante ed insieme facevano parte di un'unica unità immobiliare distinta al catasto Fabbricati di Vetralla alla Sezione 5ª con i numeri 1082-2 e 1092-2. Con l'atto di compravendita del 1933 l'immobile cielo terra fu frazionato in due unità vendute separatamente: 1082-2A e 1092-2A relativa alla porzione di fabbricato sita ai piani terra e seminterrato venduta alla sig.ra Francesca Tedeschi; 1082-2B e 1092-2B relativa alla porzione di fabbricato sita al primo piano venduta al sig. Attilio Bacocco.

Da impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento era distinta al Foglio 1 p.lla 210 Sub. 3 graffata alla p.lla 211 Sub.3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita £ 296.

Dal 01/01/1992 a seguito di aggiornamento del quadro tariffario l'unità immobiliare in oggetto era distinta al Foglio 1 p.lla 210 Sub. 3 graffata alla p.lla 211 Sub.3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34.

Dal 01/12/2011 ad oggi, a seguito della variazione protocollo n. VT0217261, Bonifica identificativo catastale (n.45707.1/2011) e della variazione protocollo n. VT0217268, Bonifica identificativo catastale (n.45710.1/2011), l'unità immobiliare in oggetto risulta essere distinta al Foglio 1 p.lla 210 Sub. 3 graffata alla p.lla 211 Sub.3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34.

QUESITO 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)."

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

A seguito della indagine ipotecaria effettuata si riporta di seguito l'elenco in ordine cronologico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull' immobile pignorato alla data del 20/03/2018:

- **Nota di Iscrizione** del 29/06/2006 – n. 2084 di formalità nascente da atto di SESTRI SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, rep.52/8208 del 14/06/2006 (cfr. all.4.5).
Specie: Ipoteca Legale – Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. Importo ipoteca: euro 912,56. Importo capitale: euro 456,28.
A favore: SESTRI SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, sede Imperia (IM), C.F. 01822130165, con domicilio eletto in SEAL SPA VITERBO, PER LA QUOTA DI 1/2.
Contro: ~~Redolli Giuliano~~, nato a Padova il 03/07/1948, per la quota di 1/2.

- **Annotazione** del 07/12/2006 – n. 3527 di formalità nascente da atto di SESTRI SPA AGENTE RISCOSSIONE, rep.52/8208 del 30/11/2006 (cfr. all.4.6).
Tipo di annotazione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE
A favore: SESTRI SPA, sede Imperia (IM), C.F. 01822130165.
Contro: ~~Redolli Giuliano~~, nato a Padova il 03/07/1948.



- **Nota di Iscrizione** del 12/01/2007 – n. 472 di formalità nascente da atto del Notaio Luigi Orzi rep. 80611/30592 del 10/01/2007.
Specie: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo bancario. Importo ipoteca: euro 160.000. Importo capitale: euro 80.000. Durata: 25 anni.
A favore: Banca per la Casa S.p.A., sede a Milano (MI), C.F. 13263030150, con domicilio eletto in Via Tortona n°33.
Contro: ~~Mailat Ana Cornelia~~, nata in Romania il 27/09/1967, per la quota di 1/2; Mailat Ioan, nato in Romania il 03/11/1966, per la quota di 1/2.

- **Nota di Trascrizione** del 17/05/2007 – n. 4950 di formalità nascente da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo, rep.641 del 16/05/2007 (cfr. all.4.7).
Specie: Atto esecutivo o cautelare - Pignoramento Immobiliare.
A favore: UNICREDIT S.p.A., sede a Roma (RM), C.F. 00348170101, per la quota di 1/1.
Contro: ~~Mailat Ana Cornelia~~, nata in Romania il 27/09/1967, per la quota di 1/2; Mailat Ioan, nato in Romania il 03/11/1966, per la quota di 1/2.

QUESITO 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."

Il CTU ha provveduto ad effettuare indagini catastali presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla acquisendo l'estratto di mappa (cfr. all.3.1) e la planimetria catastale aggiornata (cfr. all.3.5) relative all'immobile pignorato.

QUESITO 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)."

Il CTU ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Vetralla, i certificati di residenza storici degli esegutati (cfr. all.5.1 e 5.2).

Relativamente all'atto di matrimonio l'ufficio anagrafe non ha potuto produrlo in quanto gli esegutati si sono sposati all'estero, presumibilmente in Romania, e non hanno mai presentato al Comune l'atto di matrimonio o gli estremi dello stesso. Il CTU ha comunque sia acquisito il certificato di stato di famiglia degli esegutati (cfr. all.5.3) dove è indicato che sono entrambi coniugati anche se non è specificato che lo siano tra loro.

QUESITO 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."

Descrizione dell'immobile pignorato



L'unità immobiliare in oggetto si trova nel centro storico del Comune di Vetralla (superficie 113,77 km² - popolazione 13'990 abitanti - densità 122,97 ab/km²), alla Via del Poggetto n°3 (cfr. all.1). Il Comune di Vetralla dista circa 16,0 km dal Comune di Viterbo, capoluogo di Provincia. I collegamenti stradali sono garantiti dalla Strada Statale Cassia, dalla Strada Statale Aurelia bis, dalla Strada Provinciale 41 Blerana e dalla Strada Provinciale 80. I collegamenti su ferro sono garantiti dalla ferrovia regionale FR3 Ferrovia Roma-Capranica-Viterbo.

Ad oggi l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di Vetralla come di seguito riportato (cfr.all.3):

Catasto Fabbricati di Vetralla

Foglio 22 p.lla 210 Sub. 3 graffata alla p.lla 211 Sub.3, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un fabbricato di n°2 piani fuori terra e n°1 piano seminterrato.

Il fabbricato, edificato in data antecedente al 1933, è caratterizzato da struttura portante in muratura con copertura a falde ricoperte a tegole e coppi. Le facciate del fabbricato hanno finitura esterna mista: in parte a cortina, in parte ad intonaco grezzo ed in parte a mattoni di tufo faccia a vista (cfr. all.9).

L'abitazione risulta così composta (cfr. all.8.1): ingresso, due camere, cucina abitabile e bagno cieco.

L'abitazione ha un'esposizione su tre lati rispettivamente a nord-ovest, sud-ovest e sud-est.

L'abitazione risulta rimodernata di recente e possiede le seguenti principali finiture:

- i pavimenti sono rivestiti in grés porcellanato ad eccezione del bagno dove sono rivestiti in ceramica;
- le pareti sono rifinite ad intonaco tinteggiato ad eccezione del bagno dove sono rivestite in ceramica e dell'angolo cottura della cucina;
- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono: nel soggiorno e nella cucina in alluminio con vetro camera e scuri interni; nella camera in legno senza vetrocamera e persiana in alluminio.

Inoltre all'ingresso è presente un portone blindato preceduto da un portoncino realizzato in ferro battuto e vetro; sul soffitto dell'ingresso è presente un controsoffitto con faretti; sono presenti delle nicchie sia nei muri del soggiorno che in quelli della cucina; l'angolo cottura della cucina è in muratura così come una armadiatura bassa.

Sono presenti e funzionanti impianto idrico-sanitario, impianto elettrico (ivi compresi telefonico, TV ed internet) ed impianto termico. Il riscaldamento è autonomo ed è garantito dalla presenza di una caldaia a gas metano collegata con i radiatori in alluminio oltre che dalla presenza di un camino.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è complessivamente buono, come desumibile dall'elaborato fotografico prodotto (cfr. all.9). L'abitazione necessiterebbe di alcune



migliorie per quanto riguarda gli infissi esterni (installazione di un nuovo infisso nella camera) e le finiture delle facciate esterne (tinteggiatura esterna della facciata sud-est).

Allo stato attuale non risulta essere costituito nessun condominio con le altre unità immobiliari del fabbricato.

Calcolo consistenza immobiliare

Tenuto conto dello specifico incarico teso all'identificazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, la determinazione della consistenza immobiliare ha seguito i criteri in appresso accennati.

In accordo alla letteratura tecnica e alla prassi degli operatori del mercato immobiliare, viene impiegato il metro quadro commerciale.

La Superficie Commerciale (S_c) è definita come "una misura virtuale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili (rapporto tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale) noti nella pratica degli affari immobiliari".

La superficie commerciale comprende quindi, oltre la superficie principale, anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti.

Nella tabella che segue vengono identificate le **Superfici Nette S_N** (calpestabili) e le **Superfici Lorde S_L** (comprehensive dei muri interni e perimetrali), distinte per destinazione d'uso, così come desunte dall'elaborato grafico (cfr. all.8.1).

A dette superfici sono stati inoltre applicati i coefficienti correttivi di seguito specificati per pervenire alla determinazione della **Superficie Netta Commerciale S_{NC}** e della **Superficie Lorda Commerciali S_{LC}** sulla base delle quali verrà effettuata la stima rispettivamente per la locazione e per la compravendita dell'unità immobiliare.

I coefficienti correttivi sono:

- coefficiente di destinazione (K_D), che tiene conto del rapporto mercantile tra superfici principali e secondarie;
- coefficiente di stato manutentivo (K_S), che tiene conto del concreto stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari.

Il coefficiente di destinazione (K_D) è un indice a carattere oggettivo adottato in materia di estimo. La letteratura tecnica in materia di estimo e la norma UNI 10750 "Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", con riferimento al computo della Superficie Commerciale, definiscono i criteri di ponderazione per le superfici coperte e scoperte.

L'immobile in oggetto risulta privo di superfici secondarie (aree scoperte, locali accessori e di pertinenze).

I valori di K_D utilizzati per la presente stima sono quelli riportati nella tabella che segue:

COEFF. DI STATO K_D	Destinazione
1,00	superficie primaria



Il coefficiente di stato manutentivo (K_s) è un indice a carattere soggettivo affidato alla sensibilità dell'estimatore, che tiene conto del concreto stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari. Considerata l'epoca della costruzione, la qualità delle finiture e lo stato manutentivo, i valori di K_s utilizzati per la presente stima sono quelli riportati nella tabella che segue:

COEFF. DI STATO K_s	Stato manutentivo
1,00	Ottimo
0,95	Buono
0,85	Mediocre
0,70	Pessimo

Qui di seguito si riporta, in forma tabellare, il calcolo delle superfici commerciali (lorda e netta) sulla base della quali verrà effettuata la stima rispettivamente per la locazione e per la compravendita dell'immobile in questione.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA S_L [mq]	SUPERFICIE NETTA S_N [mq]	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE K_D	COEFFICIENTE DI STATO K_S	SUP. LORDA COMMERCIALE $S_{LC} = S_L * K_D * K_S$ [mq]	SUP. NETTA COMMERCIALE $S_{NC} = S_N * K_D * K_S$ [mq]
Superficie primaria	73,00	50,46	1,00	0,95	69,35	47,94
Superficie secondaria	-	-	-	-	-	-
					69,00	48,00

In definitiva dal calcolo della consistenza immobiliare risulta che:

Superficie Lorda Commerciale $S_{LC} = 69,00$ mq

Superficie Netta Commerciale $S_{NC} = 48,00$ mq

QUESITO 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."

La descrizione attuale dell'immobile in oggetto risulta essere conforme a quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 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 (fompagnatura o altro) all'uopo."

Dal recupero documentale effettuato presso l'archivio del Comune di Vetralla non risultano pratiche edilizie relative all'immobile pignorato (cfr. all.6).

Dal momento che l'immobile è stato edificato in data anteriore all'ottobre del 1942, anno della prima legge urbanistica, non era fatto obbligo di presentare progetti edilizi al Comune. Quindi l'immobile, nonostante sia privo di titolo edilizio, non è da considerarsi abusivo.

Al fine di reperire la planimetria originaria dell'immobile, il CTU ha quindi provveduto a reperire presso l'archivio del Catasto del Comune di Vetralla la prima planimetria storica dell'immobile presentata in data 03/12/1944 (cfr. all.3.6). Tale planimetria è stata presa come riferimento per verificare la presenza di difformità tra la planimetria originaria e la planimetria catastale aggiornata disponibile in Catasto (cfr. all.3.5). Successivamente sono state verificate le difformità tra la planimetria catastale aggiornata e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all.8.1).

Negli elaborati planimetrici allegati alla relazione sono riportati un confronto grafico tra la planimetria dello "stato originario" (planimetria catastale storica del 1944) e la planimetria catastale attualmente disponibile in Catasto (cfr. all.8.2) ed un confronto grafico tra la planimetria catastale attualmente disponibile in Catasto e la planimetria rappresentativa dello stato attuale dei luoghi (cfr. all.8.3).

Confronto tra la planimetria del titolo di provenienza e la planimetria catastale

Come sopra riportato, il CTU ha preso, come planimetria del titolo di provenienza, la prima planimetria catastale storica presentata in data 03/12/1944 in quanto l'immobile è ante 1942 e all'epoca non era obbligatorio presentare pratiche edilizie al Comune.

Tra la planimetria d'impianto (cfr. all.3.6) e la planimetria catastale aggiornata (cfr. all.3.5) sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato all'eliminazione di una camera, all'ampliamento del bagno e alla creazione di una zona di ingresso;
2. spostamento della porta di accesso tra le due camere con conseguente chiusura di un vano porta e demolizione di una porzione di maschio murario;
3. ampliamento di una finestra e spostamento di una finestra nella cucina;
4. demolizione di un elemento murario nella camera e nella zona del nuovo ingresso, chiusura di una nicchia esistente e creazione di una nicchia nella prima camera.

Tali difformità sono state rappresentate graficamente nell'all. 8.2.

Confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi

Tra la planimetria catastale aggiornata (cfr. all.3.5) e lo stato attuale dei luoghi (cfr. all.8.1), sono state riscontrate le seguenti difformità:



1. diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento della cucina, con la realizzazione di un angolo cottura in muratura, e ampliamento del bagno, con la creazione di un vano doccia;
 2. spostamento della porta di accesso tra la prima camera e la cucina con conseguente chiusura parziale di un vano porta e demolizione di una porzione di maschio murario portante;
 3. creazione di una finestra interna ad arco tra la prima camera e la cucina;
 4. restringimento di una finestra e spostamento di una finestra nella nuova camera;
 5. realizzazione di una finestrella nel bagno originariamente cieco con conseguente apertura di un piccolo vano su maschio murario portante;
 6. realizzazione di dispense e di un camino in muratura nella cucina.
- Tali difformità sono state rappresentate graficamente nell'**all. 8.3**.

QUESITO 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.”*

L'identificativo catastale relativo all'unità immobiliare oggetto del pignoramento non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO 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.”*

Come riportato nell'atto di compravendita ante ventennio del 1933 (cfr. **all.4.3**), l'immobile pignorato era in origine unito catastalmente alle unità immobiliari sovrastante e sottostante ed insieme facevano parte di un'unica unità immobiliare (fabbricato cielo-terra) distinta al catasto Fabbricati di Vetralla alla Sezione 5ª con i numeri 1082-2 e 1092-2. A seguito dell'atto di compravendita del 1933 l'immobile cielo-terra è stato frazionato in due distinte unità vendute separatamente: la porzione di fabbricato 1082-2A e 1092-2A, relativa ai piani terra e seminterrato, è stata venduta alla sig.ra Francesca Tedeschi; la porzione di fabbricato 1082-2B e 1092-2B, relativa al primo piano è stata venduta al sig. Attilio Bacocco.

La porzione di fabbricato 1082-2A e 1092-2A, venduta a Tedeschi Francesca, così come descritta nell'atto di compravendita del 1933 (cfr. **all.4.3**), corrisponde alla porzione di fabbricato, sita al piano terra, acquistata dai debitori nell'anno 2007 (cfr. **all.4.4**) ed oggi vincolata con il pignoramento (Foglio F22 Particelle 210, 211 subalterno 3), oltre che alla porzione di fabbricato sita al piano seminterrato (Foglio F22 Particella 210 subalterno 1) acquistata anch'essa dai debitori nell'anno 2007 ma non rientrante nell'atto di pignoramento, oltre che alla porzione di fabbricato sita al piano seminterrato (Foglio F22 Particella 211 subalterno 1) di proprietà di terzi e non rientrante nell'atto di pignoramento.



Quindi in conclusione il CTU può dichiarare che la porzione di fabbricato pervenuta ai debitori e vincolata dal pignoramento corrisponde alla porzione di fabbricato sita al piano terra ed identificata catastalmente dal Foglio 22 Particelle 210, 211 Subalterno 3.

QUESITO 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."*

Viste le difformità riscontrate e descritte nella risposta al quesito 9, risulta necessario ottenere un titolo abilitativo al fine di sanare le difformità e, successivamente, aggiornare la planimetria catastale per mezzo della procedura Docfa.

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

L'immobile risulta avere destinazione residenziale.

QUESITO 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."*

Detto immobile risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1942 per cui è privo di licenza edilizia e non risultano né pratiche edilizie né richieste di agibilità che lo riguardino presso l'archivio comunale. La planimetria catastale d'impianto del 1944 è stata presa come planimetria originaria.

Come già specificato nella risposta al quesito 9, sono state riscontrate difformità sia tra la planimetria catastale d'impianto e la planimetria catastale aggiornata (**cf. all.8.2**), sia tra la planimetria catastale aggiornata e la planimetria dello stato dei luoghi (**cf. all.8.3**).

Come già specificato nella risposta al quesito 12, risulta necessario ottenere un titolo abilitativo al fine di sanare le difformità riscontrate e, successivamente, aggiornare la planimetria catastale per mezzo della procedura Docfa.

Di seguito vengono riassunti gli illeciti urbanistico-edilizi realizzati senza titolo abilitativo e, per i quali, è quindi necessario reperire un titolo abilitativo in sanatoria:

diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e ricostruzione di tramezzi non portanti che ha comportato l'eliminazione di una camera e la creazione di una zona di ingresso, l'ampliamento del bagno con la realizzazione di un vano doccia, lo spostamento della cucina con la realizzazione di un angolo cottura in muratura, la creazione di dispense e di un camino in muratura, la modifica degli impianti idrico ed elettrico.

- realizzazione di una finestrella nel bagno originariamente cieco;
- realizzazione di una finestra interna ad arco fra la camera 1 e la cucina.



Le modifiche alle finestre della attuale camera 1 e lo spostamento della porta tra l'attuale camera 1 e la cucina, difformità evidenziate nella risposta al quesito 9 e nelle planimetrie di confronto allegate (cfr. **all.8.2 e all.8.3**) sono, secondo il CTU, legate a dei probabili errori di rappresentazione effettuati all'epoca della presentazione della planimetria catastale nel 2003.

QUESITO 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'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."

Non risultano presenti presso gli uffici tecnici del Comune di Vetralla pratiche riguardanti gli immobili in oggetto, tanto meno pagamenti effettuati ai fini di un eventuale condono per gli abusi realizzati.

Gli illeciti urbanistico-edilizi, descritti nella risposta al quesito 14, risultano essere sanabili, ai sensi del comma 5, art.46 del D.P.R. 380/2001, per mezzo della presentazione allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Vetralla di un Permesso a Costruire in Sanatoria (Accertamento di conformità).

Il CTU evidenzia che gli illeciti urbanistico-edilizi di cui ai punti b) e c), descritti nella risposta al quesito 14, necessitano di una sanatoria strutturale oltre che urbanistica in quanto sono delle opere strutturali che hanno comportato l'apertura di vani su maschi murari portanti. Dal punto di vista strutturale l'operazione di sanatoria delle nuove finestre sarebbe da una parte antieconomica e dall'altra comporterebbe l'apertura di un procedimento penale di cui non si potrebbe garantire un esito positivo.

Quindi in definitiva, secondo il CTU è necessario effettuare un ripristino dello stato dei luoghi relativamente agli illeciti urbanistico-edilizi di cui ai punti b) e c).

QUESITO 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."

Secondo quanto riportato nell'atto del Notaio Francesco Fornaciari rep. 7462 del 25/06/1933 (cfr. **all.4.3**) l'immobile risultava gravato da un canone enfiteutico a favore del Comune di Vetralla.

Dall'indagine ipotecaria effettuata non risulta che non sia mai stata fatta affrancazione da tale gravame.

Il canone enfiteutico è di natura pubblicistica e risulta essere alienabile.

Trattandosi del particolare caso di enfiteusi urbana, il Comune di Vetralla non ha fornito dettagli precisi sul calcolo del costo di affrancazione. In particolare in relazione alla determinazione dello stesso il Comune ha riferito al CTU la "necessità di acquisire una



relazione storico giuridica sulla natura e l'entità dell'enfiteusi, che generalmente viene richiesta al momento della richiesta di affrancazione. Senza detta relazione non possiamo procedere con i calcoli, anche perché la carenza di personale non ci consente di effettuare ricerche in proprio." (cfr. all.10).

Di seguito viene riportato il costo di affrancazione ipotizzato dal CTU:

CALCOLO COSTO DI AFFRANCAZIONE	
relazione storico giuridica sulla natura e l'entità dell'enfiteusi richiesta dal Comune di Vetralla	€ 1.500
costo di affrancazione ipotizzato = canone annuo aggiornato *15	€ 600
spese di segreteria e di istruttoria ipotizzate	€ 500
spese notarili ipotizzate	€ 1.500
spese generali e imprevisti	€ 1.000
TOTALE	€ 5.100

Per determinare il costo di affrancazione il CTU ha calcolato il valore del canone enfiteutico della sola porzione di fabbricato al PT che è risultato essere pari a 2,44 lire/annue, ha rivalutato il canone moltiplicandolo per il rapporto tra l'attuale valore di mercato dell'immobile ed il valore dell'immobile del 1933, ha determinato il costo di affrancazione moltiplicato per 15 il valore del canone enfiteutico annuo aggiornato agli attuali valori di mercato dell'immobile.

QUESITO 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."

L'immobile non risulta essere gravato da spese fisse di gestione e/o manutenzione in quanto non è stato istituito un condominio con le altre unità immobiliari del fabbricato.

QUESITO 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."

Viste le dimensioni dell'immobile, la geometria dell'appartamento e la conformazione degli impianti il CTU può dichiarare che il bene non è divisibile e vendibile in lotti.

QUESITO 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."

L'immobile risulta essere stato pignorato per la quota di 1/1.

Viste le dimensioni dell'immobile, la geometria dell'appartamento e la conformazione degli impianti il CTU può dichiarare che il bene non è divisibile in lotti.

QUESITO 20. *"Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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."*

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 23/01/2018, come da verbale di sopralluogo allegato (cfr. all.2), l'immobile non è risultato occupato dai debitori, bensì da una coppia di conviventi, la sig.ra **Regalia Pasila** e il sig. **Luigi Mantovani**, insieme ad una minore, **Valentina Mantovani**, seguita dal servizio di neuropsichiatria infantile.

Gli occupanti hanno dichiarato di occupare l'immobile in virtù di un contratto verbale di locazione con versamento di un corrispettivo, pari ad euro 300,00 mensili, al sig. **Maurizio Tomacini**.

Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio del Registro degli atti privati non sono risultati registrati contratti di locazione o di comodato d'uso opponibili alla procedura esecutiva (cfr. all.7).

Pertanto, l'immobile risulta essere occupato da terzi senza titolo.

QUESITO 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa."*

Per quanto riguarda la locazione dell'abitazione civile si è assunta una quotazione pari a **4,25 €/mq x mese** desunta da una media dei valori ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI aggiornato al 2° semestre del 2017.

Dall'applicazione della quotazione parametrica assunta alla superficie netta commerciale **S_{NC}**, come calcolata nella risposta al quesito 7, si perviene al seguente conteggio:

Abitazione civile

mq 48,00 x €/mq x mese 4,25 = € 200,00 mensili



PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE – GIUGNO 2018

€ 200,00 (euro centonovanta/00) mensili

QUESITO 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)."

Gli immobili non risultano gravati da decreto di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO 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."

Dopo accertamenti eseguiti presso i competenti uffici il CTU può dichiarare che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sull'immobile pignorato.

Inoltre sull'immobile non esistono vincoli o oneri di natura condominiale dal momento che non risulta essere costituito nessun condominio con le altre unità immobiliari del fabbricato.

Secondo quanto riportato nell'atto del Notaio Francesco Fornaciari rep. 7462 del 25/06/1933 (cfr. **all.4.3**), l'immobile risultava gravato da un canone enfiteutico a favore del Comune di Vetralla.

Dall'indagine ipotecaria effettuata non risulta che sia mai stata fatta affrancazione da tale gravame.

Il canone enfiteutico è di natura pubblicistica e risulta essere alienabile.

Di seguito viene riportato il costo di affrancazione ipotizzato dal CTU seguendo i criteri descritti nella risposta al quesito 16:



CALCOLO COSTO DI AFFRANCAZIONE	
relazione storico giuridica sulla natura e l'entità dell'enfiteusi richiesta dal Comune di Vetralla	€ 1.500
costo di affrancazione ipotizzato = canone annuo aggiornato *15	€ 600
spese di segreteria e di istruttoria ipotizzate	€ 500
spese notariali ipotizzate	€ 1.500
spese generali e imprevisti	€ 1.000
TOTALE	€ 5.100

QUESITO 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."

Al fine di pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile a **Giugno 2018** è stato utilizzato, nella presente stima, il metodo per comparazione.

Per quanto riguarda la vendita dell'abitazione civile si è assunta una quotazione pari a **955,00 €/mq** desunta da una media delle quotazioni reperite relative alla compravendita.

Dall'applicazione della quotazione parametrica assunta alla superficie lorda commerciale **S.l.c.**, come calcolata nella risposta al quesito 7, si perviene al seguente conteggio:

Valore per comparazione

Abitazione civile

$$\text{mq } 69,00 \quad \times \quad \text{€/mq } 955,00 = \quad \text{€ } 66.000,00$$

Al valore stimato del bene pignorato vanno detratte:

- le spese di ripristino delle opere non sanabili (vedi risposta ai quesiti 14 e 15) stimabili in € 2.000,00 comprensive di IVA e oneri di legge;
- le spese per le pratiche urbanistiche e catastali necessarie per la regolarizzazione urbanistico-catastale dell'abitazione stimabili in € 3'000,00 comprensivi di IVA e oneri di legge, spese di istruttoria ed oblazione;
- le spese di affrancazione del bene stimabili in € 5.100,00 (vedi risposta al quesito 16).

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO – GIUGNO 2018

€ 66.000,00 - € 10.100,00 = € 55.900,00 (euro cinquantacinquemilannovecento/00)



QUESITO 25. "Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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."

Al fine di pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile a **Giugno 2018** è stato utilizzato, nella presente stima, il metodo per comparazione.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato può consentire di risalire quindi, per confronto, direttamente al più probabile valore di mercato dell'immobile osservato.

Le quotazioni per immobili a destinazione residenziale sono state desunte da attendibili ed ufficiali osservatori del mercato immobiliare (O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenda del Territorio) mediate con indagini di mercato effettuate dal sottoscritto CTU (cfr. all.11).

Le quotazioni reperite, relative alla compravendita, vengono qui di seguito riepilogate in forma tabellare:

FONTE	PERIODO	ZONA	PREZZO €/mq	
			min	max
OMI	II sem 2017	Vetralla - Centro storico	800	1.500
Tecnocasa - Richiesta	Giu 2018	Via Cassia Interna 187		600
Deca immobiliare - Richiesta	Giu 2018	Vetralla - Centro storico		870
Gruppo Revolution - Richiesta	Giu 2018	Via Cassia interna 14		1.300
Gabetti - Richiesta	Giu 2018	Via Cassia interna		820
Gabetti - Richiesta	Giu 2018	Via del Mulino		860
Gabetti - Richiesta	Giu 2018	Via del Mulino		700
Gabetti - Richiesta	Giu 2018	Via Cassia		600
Remax Net - Richiesta	Giu 2018	Via del Torrione 14		980
QUOTAZIONE MEDIA ASSUNTA €/mq			955	
N.B. Le quotazioni considerate ai fini della media sono state evidenziate con campitura grigia.				

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

L'immobile è ubicato nel centro storico, su strada, è facilmente accessibile, è in buone condizioni di manutenzione, anche se è un immobile datato ha avuto una recentemente ristrutturazione parziale, necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria e di opere di ripristino di abusi edilizi sopradescritti, necessita di affrancazione oltre che di essere regolarizzato a livello urbanistico e catastale, l'immobile ha un taglio piccolo e facilmente vendibile.



QUESITO 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."

L'immobile non risulta gravato da contratto di locazione.

QUESITI 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

Il CTU dichiara di aver seguito quanto indicato nei quesiti dal 28 al 35.

4. CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento. La presente relazione si compone di n° 23 pagine e n°11 allegati.

Viterbo, 05/06/2018

Il CTU

Ing. Silvia Porcorossi



5. ALLEGATI

- 1) Localizzazione
- 2) Verbale di sopralluogo del 23/01/2018
- 3) Documentazione catastale
 - 3.1) Estratto di Mappa aggiornato F 22 P.IIe 210, 211
 - 3.2) Visura storica aggiornata F 22 P.IIa 210 Sub 3 e P.IIa 211 Sub 3
 - 3.3) Elenco immobili F 22 P.IIa 210
 - 3.4) Elenco immobili F 22 P.IIa 211
 - 3.5) Planimetria catastale aggiornata del 08/07/2003 F 22 (ex 1) P.IIa 210 Sub 3
 - 3.6) Planimetria catastale storica del 03/12/1944 F 22 (ex 1) P.IIa 210 Sub 3
- 4) Documentazione ipotecaria
 - 4.1) Elenco sintetico per immobile F 22 P.IIa 210 Sub 3
 - 4.2) Elenco sintetico per immobile F 1 P.IIa 210 Sub 3
 - 4.3) Atto del Notaio Francesco Fornaciari rep. 7462 del 25/06/1933
 - 4.4) Atto del Notaio Luigi Orzi rep. 80610/30591 del 09/01/2007
 - 4.5) Nota di Iscrizione n. 2084 di formalità del 29/06/2006
 - 4.6) Annotazione n. 3527 di formalità del 07/12/2006
 - 4.7) Nota di Trascrizione n. 4950 di formalità del 17/05/2007
- 5) Certificati anagrafici
 - 5.1) Certificato di residenza storico di ~~Mailat Ana Camelia~~
 - 5.2) Certificato di residenza storico di ~~Mailat Ioan~~
 - 5.3) Stato di famiglia di ~~Mailat Ioan~~ e ~~Ana Camelia~~
- 6) Indagine urbanistica
- 7) Indagine presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati
- 8) Elaborati grafici
 - 8.1) Planimetria dello stato dei luoghi



- 8.2) Confronto tra la planimetria originaria e la planimetria catastale aggiornata
- 8.3) Confronto tra la planimetria catastale aggiornata e la planimetria dello stato attuale dei luoghi
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Risposta del Comune di Vetralla riguardo al costo di affrancazione
- 11) Quotazioni di riferimento



Geom. Adriano BISEGNA
Via Vanni 5-01100 Viterbo
Tel. 0761-308044
3389995397
geom.bisegna@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: TRIBUNALE DI VITERBO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 144/2017
UNICREDIT S.p.a. / M. [REDACTED] 1
INTEGRAZIONE PER L'UDIENZA DEL 09/06/22**

In riferimento alla procedura in oggetto e a quanto disposto dal G.E. con l'ordinanza del 17/03/22, il sottoscritto, quale sostituto del revocato precedente CTU, in merito al regime patrimoniale dei soggetti esegutati, oltre alla documentazione prodotta dal precedente esperto, ha acquisito ulteriori certificati quali stato di famiglia, certificazione contestuale anagrafica di matrimonio e di nascita, certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile, dai quali risulta che il regime patrimoniale degli stessi è il seguente:

-M. [REDACTED] e M. [REDACTED] risultano aver contratto matrimonio il 01/08/97 in Romania. Risultano essere residenti nel Comune di Vetralla Via del Poggetto 3 e, per quanto riguarda lo stato civile, risultano coniugati e residenti in Vetralla via del Poggetto 3 (All. certificazioni). Per quanto attiene la specificazione del diritto pignorato esso è il **Diritto di utile dominio pari a 1/1 per la quota di ½ per ciascuno degli esegutati** del seguente bene immobile sito in Comune di Vetralla (VT), Via del Poggetto 3, composto da abitazione censita al Catasto Fabbricati Foglio 22 P.lla 210 sub 3 graff. con P.lla 211 sub 3, cat. A/4, cl. 1, 4 vani, Rendita Euro 136,34.

Per quanto riguarda invece il quadro sinottico, lo stesso è stato rielaborato anche in forma privacy attingendo da quanto indicato nella CTU depositata, precisando che gli esegutati sono titolari del diritto di "utile dominio", con l'enfiteusi a favore del Comune di Vetralla, il cui costo di affrancazione ammonta ad Euro 5.100,00, come già quantificato dal CTU revocato.

Distinti saluti.

Viterbo li 20/04/2022

Geom. Adriano BISEGNA

