

Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe - Ischia di Castro(VT), via Roma n. 52 cap 01010- E-mail giusepbeb84@virgilio.it, cell. 347-8084404 Progettazione , Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti, rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape),Amministratore di condominio.

TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 344/2017

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Viterbo
Ufficio Esecuzioni immobiliari**

OGGETTO : Esecuzione immobiliare n. 344/2017

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di
Castro(VT) via Roma n. 52

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di comparizione per la data del 01.03.2018 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per
giurare dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto CTU



1) Dati immobili

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono siti nel Comune di Civita Castellana (VT) fraz. Via G. Taschini n. 28 (già civico n.10) e precisamente :

appartamento composto di soggiorno due camere ed accessori

Box auto al piano terra

In Catasto i fabbricati sono distinti al foglio 2 particella 217 subalterni :

32 abitazione di categoria A/2 classe 1 vani 5 rendita catastale € 439.99

20 box di categoria C/6 classe 4 consistenza 12 mq rendita catastale € 30.99

2) Cronologia delle principali operazioni peritali

Visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate nel mese di Marzo 2018

Sopralluogo del 11.04.2018 insieme al Custode ed al debitore dove ho preso le misure dell'abitazione e del box auto facendo accurato rilievo fotografico della zona esterna e degli ambienti interni .

Accesso agli atti del Comune di Civita Castellana (VT) in data 16.04.2018

Colloquio telefonico con l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana (VT) per avere notizie dei box auto i quali sono stati realizzati senza autorizzazione .

3) Verifica delle richieste del Giudice dell'esecuzione

Richiesta G.E. n. 1

“verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 , 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 “

1)Trascrizione del 24.01.1995 ,compravendita

2)Iscrizione del 18.05.1995 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

.Annotazione del 29.08.1995 (quietanza e conferma

.Annotazione del 20.11.1999 (variazione del tasso di interesse)

3)Trascrizione del 20.04.2006 compravendita

4)Iscrizione del 20.04.2006 –Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

5)Iscrizione del 22.05.2008 – pubblico ufficiale Equitalia Serit



6)Iscrizione del 10.05.2011 – Pubblico ufficiale Equitalia Gerit spa AGENTE RISC. PROV. VITERBO

7)Iscrizione del 28.10.2016 – Pubblico ufficiale Equitalia SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA – Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8)Trascrizione del 20.11.2017 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiesta G.E. n. 2

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

In data 07.03.2018 ho effettuato le visure per soggetto e storiche per immobile presso il Catasto di Viterbo (Agenzia delle Entrate) ed i beni distinti al foglio 2 particella 217 subalterni 20 e 32 risultano intestati ai debitori . Quindi i dati identificativi sono corretti eccezione fatta del numero civico che nel pignoramento riporta il n. 28(“già civico 10”) mentre in visura è civico 10 .

Richiesta G.E. n. 3

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

1)Trascrizione del 24.01.1995,compravendita

2)Iscrizione del 18.05.1995 – Pubblico Ufficiale - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

.Annotazione del 29.08.1995 (quietanza e conferma)

.Annotazione del 20.11.1999 (variazione del tasso di interesse)

3)Trascrizione del 20.04.2006 compravendita

4)Iscrizione del 20.04.2006 – Pubblico ufficiale– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

5)Iscrizione del 22.05.2008 – pubblico ufficiale Equitalia Serit spa– Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell’art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 .

6)Iscrizione del 10.05.2011 – Pubblico ufficiale Equitalia Gerit spa AGENTE RISC. PROV. VITERBO



7)Iscrizione del 28.10.2016 – Pubblico ufficiale Equitalia SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA– Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

8)Trascrizione del 20.11.2017 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I frazionamenti e le variazioni catastali avvenuti tra gli atti sopra descritti sono :

1)Variazione del 16.12.1991 in atti dal 11.03.1997 – diversa distribuzione degli spazi interni-variazione della destinazione –frazionamento(13403.2/1991)

2)Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario

3)Variazione del 22.12.2003 variazione di toponomastica prot. VT 0164838

4)Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Richiesta G. n. 4

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

1)Trascrizione del 24.01.1995,compravendita

2)Iscrizione del 18.05.1995 – Pubblico Ufficiale– ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

.Annotazione del 29.08.1995 (quietanza e conferma)

.Annotazione del 20.11.1999 (variazione del tasso di interesse)

3)Trascrizione del 20.04.2006 –compravendita

4)Iscrizione del 20.04.2006 – Pubblico ufficiale – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

5)Iscrizione del 22.05.2008 – pubblico ufficiale Equitalia Serit spa– Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 .

6)Iscrizione del 10.05.2011 – Pubblico ufficiale Equitalia Gerit spa AGENTE RISC. PROV. VITERBO - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/99

7)Iscrizione del 28.10.2016 – Pubblico ufficiale Equitalia SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA – Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



8)Trascrizione del 20.11.2017 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiesta G.E. n. 5

“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta”

Ho acquisito le mappe catastali in data 07.03.2018 presso il Catasto di Viterbo – Agenzia delle Entrate

Richiesta G.E. n. 6

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

In data 21.03.2018 ho inviato all'indirizzo pec del Comune di Civita Castellana una mail chiedendo quanto sopra e nella stessa data l'ufficio anagrafe – stato civile mi risponde certificandomi quanto in loro possesso .

Mi comunica il Comune inoltre che i certificati di matrimonio non possono essere rilasciati in quanto non sono cittadini italiani e non hanno contratto matrimonio nel territorio italiano pertanto l'ufficio non è in possesso degli atti per il rilascio dei documenti .

Ho quindi inoltrato la richiesta all'ambasciata del paese di origine del debitore sia a mezzo pec che per mail semplice ,in data 26.04.2018

Qualora l'ambasciata non risponda nei tempi previsti per la consegna della perizia allego la richiesta alla stessa ed appena avro' la documentazione provvedero' al deposito in tribunale .

Richiesta G.E n. 7

“descrive, 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 comllli, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita”



1) Proprietà su abitazione situata nel Comune di Civita Castellana (VT) frazione Borghetto via Taschini n. 28B , metri quadrati utili 66,18 censita in catasto al foglio 2 particella 217 subalterno 32



Siamo in una frazione del Comune di Civita Castellana in Provincia di Viterbo, la zona è ottima in quanto siamo fuori dal caos cittadino , intorno è circondata da terreni agricoli , non distante , a circa 600-700 metri è presente una linea ferroviaria e questo forse è l'unico svantaggio in quanto passano spesso treni di linea che disturbano la quiete e la tranquillità del posto .

A circa 3-5 chilometri vi è l'autostrada Roma – Firenze .

Siamo in un condominio ma non è stato mai nominato un Amministratore di Condominio , i condomini si gestiscono da soli le spese .

Lo stato di conservazione sembra normale anche se andrebbero fatte delle opere di manutenzione ordinaria come ad esempio le tinteggiature e la sostituzione delle persiane e dei portoni di ingresso , così' come andrebbe asfaltata la strada esterna che porta al condominio .





L'abitazione al suo interno è in uno stato di conservazione che possiamo definire normale con mattonati ,infissi , persiane , porte interne ed impianti dell'epoca .

Sono presenti evidenti segni di umidità nelle pareti (molto probabilmente dovuti all'assenza di ricambio di aria giornaliero) che sono tutte da tinteggiare .

E' presente un ascensore ma non è funzionante , quindi per arrivare all'abitazione bisogna per forza di cose percorrere le scale .L'impianto di riscaldamento è assente in quanto nell'abitazione ci sono i termosifoni ma non sono funzionanti vista l'assenza della caldaia , il debitore e la sua famiglia si riscaldano con l'utilizzo di apparecchi a corrente .





2)Box auto situato nel Comune di Civita Castellana(VT) frazione Borghetto via Taschini n. 28 , di metri quadrati utili 11,50 censito in catasto al foglio 2 particella 217 subalterno 20 immobile privo di autorizzazione edilizia



Rimessa auto localizzata proprio davanti all'entrata del condominio , realizzata in muratura con solaio in travetti e pignatte , si sviluppa su un'altezza massima ed un'altezza minima con un'altezza media di metri lineari 2.80 lo stato di conservazione è buono .Internamente sono presenti gli intonaci e le rasature ma non sono presenti i mattonati .

Il proprietario – debitore sta utilizzando il garage di un altro proprietario in quanto risulta essere stato scambiato per errore (errore di assegnazione tra venditore e compratore , non di rogito o catastale) ma entrambi sanno che l'aggiudicatario dovrà utilizzare il box giusto censito al sub 20 .



Richiesta G.E. n. 8

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

Ho accertato la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento e non ho rilevato nessuna difformità, ad eccezione del numero civico che indica in visura il n. 10 mentre nel pignoramento il numero 28 che però viene messo tra parentesi “già n. 10”

Richiesta G.E. n. 9

“verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status qua ante* (tompagnatura o altro) all'uopo”

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite e quella contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché con lo stato attuale dei luoghi.

I manufatti pignorati non invadono aree aliene condominiali o non pignorate.

Richiesta G.E. n. 10

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

Richiesta G.E. n. 11



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

L'immobile è stato frazionato in data 16.12.1991 con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni , cambio destinazione d'uso e frazionamento .

Richiesta G.E. n. 12

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

Le variazioni catastali che andrebbero fatte sono due ;
la prima , sull'abitazione , per diversa distribuzione degli spazi interni in quanto rispetto alla concessione originaria e quanto visto sul posto è stata realizzata una porta tra la cucina ed il ripostiglio , ed al posto del bagno vicino alla cucina è presente un ripostiglio , mentre la seconda per planimetria mancante in quanto il box auto non è presente in atti .
Pero' entrambe le variazioni non possono essere realizzate in quanto per quel che riguarda l'abitazione andava richiesta autorizzazione comunale , mentre per il box auto i tecnici comunali non trovano la concessione edilizia o permesso di costruire quindi si presume che lo stesso sia stato realizzato senza autorizzazione .

Richiesta G.E. n. 13

“indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'utilizzazione prevista come da regolamento edilizio del 1960 è abitativa e commerciale e comunque riguardanti anche le categorie C-D-E-F del PRG

Richiesta G.E. n. 14

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

In data 16.04.2018 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana (VT) ed insieme ai Tecnici abbiamo trovato le concessioni all'immobile :

- 1)Concessione n. 5bis del 1987 pratica n. 16180 del 1987 rilasciata il 26.11.1987 con oggetto la ristrutturazione del fabbricato .Non è presente l'agibilità
- 2)Concessione n. 18/1989 pratica n. 13239 del 1988 rilasciata il 07.03.1989 con oggetto i lavori di ristrutturazione del fabbricato per essere destinato ad abitazione e negozi limitamente al piano terra.Non è presente l'agibilità
- 3)Concessione n. 18bis del 1989 pratica n. 10292 del 1989 rilasciata il 21.10.1989 con oggetto lavori di ristrutturazione di fabbricato per essere destinato ad albergo con ristorante .Variante al



progetto approvato con concessione n. 18 del 07.03.1989 (collegato a voce 2). Non è presente l'agibilità .

4) Concessione n. 18ter del 1990 pratica 16983 del 1989 rilasciata il 13.01.1990 con oggetto lavori di ristrutturazione fabbricato per essere destinato ad albergo con servizio ristorante e sala pluriuso . Variante in corso d'opera ai progetti approvati con concessione n. 18 del 07.03.1989 e n. 18 bis del 21.10/1989 . Non è presente l'agibilità .

5) Permesso di costruire n. 1/2004 con oggetto cambio destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale . E' presente l'agibilità rilasciata in data 09.02.2007

Per quanto riguarda i box auto, non avendo trovato dopo il mio sopralluogo presso il Comune nessuna documentazione, i tecnici del Comune di Civita Castellana mi comunicano che sono stati realizzati senza autorizzazione .

La struttura è situata nel centro storico del Comune di Civita Castellana (VT) nella frazione denominata Borghetto , le concessioni che si sono succedute nel tempo sono tutte state presentate da unica società e l'abitazione fa parte di questo complesso nato inizialmente con la ristrutturazione dell'intero stabile e successivamente convertito in abitazione e negozi , poi in albergo ed infine in residenziale .

L'unica agibilità presente è quella del 09.02.2007 , nelle altre concessioni è presente la richiesta ma non il rilascio da parte del Comune .

Le concessioni non parlano dell'abitazione oggetto di pignoramento nello specifico perché la stessa fa parte dell'intero stabile .

La sagoma dell'abitazione comprese le aperture verso l'esterno quali finestre e porte finestre e compreso il balcone sono regolari , mentre internamente rispetto all'ultima concessione del 2004 e la planimetria presente in catasto, confrontata con il sopralluogo che ho fatto sull'immobile in data 11.04.2018 ho riscontrato le seguenti difformità :

- 1) Realizzazione di un tramezzo nella zona tra la sala il ripostiglio e la cucina di metri lineari 1.00
- 2) Al posto del bagno è presente un ripostiglio

Le sopra descritte difformità sono di lieve rilevanza in quanto la muratura dei tramezzi realizzata e demolita è di circa 60 centimetri , sono le porte che vanno ad occupare superficie nel caso di posa in opera oppure la vanno ad aumentare nel caso di rimozione e comunque la planimetria catastale è difforme da quanto visto sul posto .

Non ci sono altre pratiche edilizie dal 2004 ad oggi a nome dei soggetti che hanno acquistato il bene

Nell'atto del 2006 viene dichiarato che il fabbricato è stato realizzato nel 1989 ma dai documenti visti in Comune nel 1989 sono stati realizzati soltanto dei lavori di ristrutturazione sullo stabile che però già era esistente .

I Tecnici comunali mi dichiarano che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967 e quindi non è presente alcuna autorizzazione comunale .

Richiesta G.E. n. 15

“verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di



condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.

380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

Non sono presenti pratiche di condono o sanatoria .
Nel caso dovesse rendersi necessaria una sanatoria per i motivi di cui al punto 14 relativo ai tramezzi interni demoliti e realizzati le spese saranno intorno ai € 1500.00
Per quanto riguarda invece la realizzazione dei box senza autorizzazioni edilizie e non sanabili la cifra per la demolizione è di circa € 3500.00

Richiesta G.E. n. 16

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

I beni pignorati non sono gravati da censo , livello o uso civico e non vi è stata affrancazione .

Richiesta G.E. n. 17

“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Non vi è un importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione , come non ci sono spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate in quanto non vi è un Amministratore di Condominio che abbia fatto un bilancio preventivo contenente anche le spese fisse di gestione e manutenzione , spese straordinarie da realizzare o debiti condominiali .

Posso comunque dire che l'importo fisso delle spese che il condomini debitore deve far fronte ,escluso naturalmente eventuali lavori sul condominio , possono essere calcolati in circa € 1500.00 riguardanti la luce delle scale e la pulizia delle stesse ed altre spese generiche .

Richiesta G.E n. 18

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

I beni pignorati non sono divisibili in uno o piu' lotti in quanto si tratta di una abitazione non di grandi dimensioni e di un box auto di 11,50 mq



Richiesta G.E. n. 19

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

Gli immobili sono pignorati per intero e comunque viste le dimensioni non è possibile venderli divisi .

Richiesta G.E. n. 20

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione 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 apponibili 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”

Presso l' Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano atti di locazione e comodati .
L'ufficio di Polizia Locale del Comune mi risponde a mezzo pec che l'immobile è abitato dai debitori .

Richiesta G.E. n. 21

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

Il bene è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare .

Richiesta G.E. n. 22

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



dovrà essere ritenuta apponibile 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 apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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)”

L'immobile è occupato dai coniugi che non sono separati .

Richiesta G.E. n. 23

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non apponibili 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 un colloquio telefonico avvenuto tra il sottoscritto CTU ed i tecnici del Comune mi viene detto che non sono presenti vincoli artistici o storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità . Sono assenti vincoli o oneri di natura condominiale , non è mai stato nominato un Amministratore di condominio .

Richiesta G.E. n. 24

“determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

ABITAZIONE mq utili 66,18 x €/mq 1.200,00 = € 79.416,00

BOX AUTO mq utili 11,50 x €/mq 550,00 = € 6.325,00

TOTALE € 85.741.00

SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione mq 81,54

I valori di stima che ho dato sono per abitazioni e box auto in condizioni normali come nel nostro caso , pero' viste le condizioni di conservazione dell'intero edificio e dell'abitazione al suo interno , vista la presenza della linea ferroviaria abbastanza vicina al condominio che puo' recare fastidio al futuro acquirente , vista l'assenza di un impianto di riscaldamento a norma e con caldaia devo necessariamente adeguare e correggere la stima anche in funzione del fatto che l'abitazione



quantomeno al suo interno dovrà essere oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia o manutenzione .

Ne scaturisce perciò che l'abitazione da un valore al metro quadrato di € 1200,00 passi ad un valore al metro quadrato di € 1.100,00 mentre il box auto da € 550,00 passi ad un valore al metro quadrato di € 500,00 quindi :

ABITAZIONE mq utili 66,18 x €/mq 1.100,00 = € 72.798,00

BOX AUTO mq utili 11,50 x €/mq 500,00 = € 5.750,00

TOTALE € 78.548,00

Richiesta G.E. n. 25

“indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito 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 apponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento “

Il criterio di stima utilizzato è stato quello a vista e comunque conoscendo i prezzi del posto ed ingenerale delle abitazioni con simili caratteristiche nella nostra Provincia .

La fonte specifica utilizzata è stata il sito internet “casa.it” ed “Immobiliare.it”

Richiesta G.E. n. 26

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

Le prospettive di utile collocamento sul mercato sono buone in considerazione dell'ubicazione , delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile anche in virtù del fatto che vi è un garage utilizzabile anche come rimessa proprio davanti all'entrata del condominio che porta all'abitazione , l'unico problema a mio modesto parere può essere dato soltanto dalla presenza della linea ferroviaria poco distante dall'edificio .

Richiesta G.E. n. 27



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

Non ci sono contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate .

Conclusioni

L'abitazione ed il box che ho valutato in € 78.548,00 sono in una buona posizione della città di Civita Castellana , in una frazione denominata Borghetto , l'edificio in generale è in condizioni di conservazione normali , non vi è un amministratore di condominio , i box auto sono proprio davanti all'edificio , internamente l'abitazione è da ristrutturare per quanto riguarda gli impianti , mentre per il resto saranno necessarie soltanto opere di manutenzione ordinaria come ad esempio le tinteggiature o qualche sostituzione di infissi oppure cambio dei mattonati che non è necessario se si vuole mantenere le caratteristiche antiche del tempo .

Alla cifra di € 78.548,00 vanno detratte le spese annuali calcolate dal sottoscritto(orientativamente in quanto manca l'Amministratore di condominio) in circa € 1500.00 ed ulteriori € 1000.00 per lo svantaggio del passaggio della linea ferroviaria a poche centinaia di metri che crea rumore , inoltre per la eventuale pratica di sanatoria la cifra di € 1500.00 per l'abitazione e di € 3500.00 per i costi di demolizione dei box realizzati abusivamente .

Ne scaturisce un TOTALE DEFINITIVO DI € 71.048,00

CONCLUSIONE

Ischia di Castro ,li 08.05.2018

IL CTU

