

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 10/2021

FUTURA 2019 srl tramite GUBER Banca spa /
XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU
Arch. Massimo Cirioni



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 10/2021 promosso da:

FUTURA 2019 srl tramite GUBER Banca spa /

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

- che in data 08.05.2021, previo giuramento di rito, il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio affidatogli dal giudice dell'esecuzione per rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

15) **Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 congruagli 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 questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi **data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**

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

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

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;**

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



termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**

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

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

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

35) **allegghi** alla relazione:

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



OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 09.06.2021, alle ore 10,30, insieme al Custode Giudiziario Avv. Barbara Grillo, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Castiglione in Teverina, via Belvedere n. 6/B.

All'interno dell'abitazione era presente la sig.ra XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, in qualità di proprietaria esecutata, (lo stato di famiglia e di residenza dell'occupante è il seguente: residenza a Castiglione in Teverina, in via Belvedere n. 6/B; Stato di famiglia composto da xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e da due figlie minorenni.)

All'interno dell'immobile sono state svolte dal sottoscritto le operazioni inerenti il rilievo per la rappresentazione grafica dello stesso e la redazione di un verbale di accesso da parte del custode giudiziario **(all n. 01)**

Inoltre dal sottoscritto sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio tecnico del comune di Castiglione in Teverina.

Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice ed a provvedere alla stesura ed all'invio alle parti della bozza di Relazione di CTU in data 14.08.2021 **(all. n. 22).**

Non avendo ricevuto dalle parti note con osservazioni all'elaborato nei termini stabiliti, tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli 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;**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, nel certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che coprono i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

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;

- **Bene Pignorato:** app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 classe 2 di vani 5,5 Sup. catastale mq 109 Rendita € 355,06, piano 2°

- **Bene Pignorato:** locale uso garage ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 classe 3, consistenza mq 18, Sup. catastale mq 25 Rendita € 18,59, piano S1

All'Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica **(all n. 02)**

- Planimetrie catastali **(all n. 04)**

- Estratto mappa F.17 di Castiglione in Teverina, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento **(all n. 05)**

I dati identificativi degli immobili pignorati riportati nella attuale visura catastale acquisita sono:

- app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 classe 2 di vani 5,5 Sup. catastale mq 109 Rendita € 355,06, piano 2°



- locale uso garage ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 classe 3, consistenza mq 18, Sup. catastale mq 25 Rendita € 18,59, piano S1 (all n. 02)
Essi confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria da cui si sono desunti attraverso l'acquisizione delle note di trascrizione (all n. 03) e degli atti notarili i seguenti dati:

TRASCRIZIONE CONTRO del 02.02.2021 – Registro Particolare 1124 Registro Generale 1430

Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 25 del 19.01.2021

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Castiglione in Teverina.

Pignoramento immobiliare a favore di "FUTURA 2019 S.R.L, con sede a Milano (MI),

c.f. 10901920966

contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f. XXX XXX XXXXXX XXXXX

contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx c.f. XXX XXX XXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE CONTRO del 01.02.2005 – Registro Particolare 210 Registro Generale 1999

Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 8993 del 31.01.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza vani 5,5, piano 2°

Immobile n. 2

- locale ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 18, piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Viterbo c.f. 00057680563

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.02.2005 – Registro Particolare 1213 Registro Generale 1998

Atto di compravendita a rogito notaio CERESI MARIA (Rep. 8990 del 28.01.2005) (all n. 18)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



- app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza vani 5,5, piano 2°

Immobile n. 2

- locale ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 18, piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a xxxxxx il xx.xx.xxxx c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1: XXXX XXXXX nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXXXXXX XXXXX

Soggetto n. 2: XXXXXXXXX XXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con XXXXX XXXXX

PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO è stato acquisito atto di provenienza (all n. 17):

- 10.09.1979 atto di compravendita n. 12.839 di repertorio a rogito notaio TOGANDI di Orte (VT), trascritto a Viterbo il 21.09.1979

XXXXXXXX XXXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx il xx.xx.xxxx e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx il xx.xx.xxxx vendevano a:

- xxxxxxxxxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxx il xx.xx.xxxx

- xxxxx xxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx

App.to al piano secondo, denunciato all'UTE di Viterbo il 28.05.1979 registrato al n. 3557

Garage al piano seminterrato, denunciato all'UTE di Viterbo il 28.05.1979 registrato al n. 3563

Trattasi di porzioni di una palazzina di nuova costruzione sita in Castiglione in Teverina in via Belvedere ai numeri 6, 6/A e 6/B, edificata su area distinta in catasto al foglio n. 17 particella n. 134 di are 7,10.

La particella 134 (ente urbano), dove è stato edificato l'immobile esecutato deriva dalla particella 134 dal frazionamento del 01.08.1977 in atti 10.03.1978 (all n. 02)

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);

TRASCRIZIONE CONTRO del 02.02.2021 – Registro Particolare 1124 Registro Generale 1430

Pubblico ufficiale ASSISTENTE/FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 25 del 19.01.2021

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Castiglione in Teverina.

Pignoramento immobiliare a favore di "FUTURA 2019 S.R.L., con sede a Milano (MI),

c.f. 10901920966

contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a xxxxxx il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE CONTRO del 01.02.2005 – Registro Particolare 210 Registro Generale 1999

Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 8993 del 31.01.2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza vani 5,5, piano 2°

Immobile n. 2

- locale ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 18, piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1: BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Viterbo c.f. 00057680563

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1: XXXXXXXX XXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

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;

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 17 del comune di Castiglione in Teverina dove è ubicata la particella n. 134 relativa all'immobile oggetto di pignoramento (all n. 05).

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);

E' stato acquisito dall'ufficio anagrafe del comune di Castiglione in Teverina il certificato cumulativo di Residenza e di Stato di famiglia della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (all n. 07), che si evidenzia essere residente nell'immobile escutano in via Belvedere n. 6/B, dove risulta iscritta la famiglia composta da:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxxxxx il xx.xx.xxxx e dalle sue due figlie.

Dall'ufficio dello stato civile di Castiglione in Teverina è stato acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, dove è riportato che con provvedimento del tribunale di Viterbo in data 20.06.2017 n. 624 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi. (all n. 06)

Il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente nel comune di Fiumicino (Rm), xxa xxx
XXXXXXXXXX xxx (all n. 07)

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 di vendita;

Gli immobili pignorati si trovano fuori dal centro storico di Castiglione in Teverina, in via Belvedere n. 6/B e in via Belvedere, distinti in catasto al foglio 17 particella n. 134 sub n. 6 e sub n. 9. Gli immobili rappresentano due delle sedici unità immobiliari che fanno parte di una palazzina realizzata in base alla concessione edilizia n. 3069 del 20.07.1977 (all n. 09), che attualmente si presenta esternamente intonacata e tinteggiata. Si tratta di un appartamento e di un garage.



La palazzina priva di ascensore ha una copertura a tetto a due falde, realizzata con travetti precompressi e laterizi e sovrastante manto di tegole in laterizio.. E' costituita dai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo.

L'appartamento esecutato si sviluppa al piano secondo. Ha accesso da un pianerottolo, che serve altre due unità abitative ed è costituito da un corridoio d'ingresso che si apre su un vasto ambiente aperto adibito a cucina e soggiorno dove è presente un caminetto, il corridoio di ingresso continua e porta ad una camera da letto e a due bagni; da un piccolo disimpegno si accede ad un'altra camera da letto, che è in comunicazione tramite una porta finestra con un balcone.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di aperture finestrate in alluminio anodizzato e tapparelle avvolgibili in plastica, ad eccezione del secondo piccolo bagno di servizio dotato di aeratore.

Dall'appartamento e precisamente dal corridoio che immette alla camera da letto sul soffitto è presente una botola che tramite una scaletta a scomparsa permette l'accesso ad una soffitta realizzata nel sottotetto, parzialmente utilizzabile, in quanto da un'altezza massima di m.l. 2,05 arriva a quota zero.

Per il calcolo della superficie commerciale è stato preso in considerazione lo spazio che ha altezza tra m.l. 2,05 e m.l. 1,50, pari a mq 26,00. Attualmente è allo stato grezzo, utilizzata come ripostiglio e alloggio per la caldaia. E' illuminata da un piccolo lucernario (cm 70x45) realizzato sulla falda del tetto.

Il tutto è ben rappresentato insieme alla planimetria dell'appartamento e a quella del garage nell'elaborato grafico allegato, dove sono riportati anche i calcoli delle superfici. **(all n. 11)**

L'altezza degli ambienti abitabili è pari a m.l. 2,85, La superficie utile dell'appartamento è pari a mq 90,90, il balcone ha una superficie utile di mq 15,00. La superficie commerciale totale è pari a mq 121,85.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati intonacate, rasate e tinteggiate. Le pareti interne portanti sono anch'esse intonacate, rasate e tinteggiate. Le porte sono in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termoidraulico con caldaia a metano situata nella soffitta e i radiatori sono in metallo elettroverniciato. I pavimenti nella zona giorno e nei bagni sono in piastrelle di ceramica e in parquet nella zona notte.

L'app.to confina con il vano scale e con l'unità immobiliare censita al sub 7.

Il garage è situato al piano seminterrato, vi si accede tramite una rampa posta sulla facciata principale della palazzina (lato ovest). Ha una superficie utile di mq 17,00 e una superficie commerciale pari a mq 22,60. Il pavimento si presenta in battuto di cemento e le pareti con il soffitto risultano intonacate. Ha un'apertura larga m.l. 2,48 ed un'altezza utile pari a m.l. 2,30.

La struttura portante della costruzione è costituita da blocchetti di tufo ed elementi in c.a. (vedi collaudo statico **all. n. 08**), i solai sono in latero cemento.

Nello schema di convenzione della "lottizzazione area urbana via Belvedere" allegato all'atto notaio Togandi rep. 7019 racc. 3849 del 16.05.1977 è riportato che l'area oggetto di lottizzazione è provvista di rete stradale, fognature, impianto di illuminazione stradale, linea telefonica e rete idrica.

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento:

- app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6/B, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 classe 2 di vani 5,5 Sup. catastale mq 109 Rendita € 355,06, piano 2°

- locale uso garage ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 classe 3, consistenza mq 18, Sup. catastale mq 25 Rendita € 18,59, piano S1

La documentazione fotografica allegata (**all. 21**) rappresenta gli immobili oggetto di pignoramento e la loro collocazione nel tessuto urbano.

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



Nell'atto di pignoramento avente Trascrizione del 02.02.2021 – Registro Part. 1124 Registro Gen. 1430 si chiede di sottoporre ad esecuzione forzata, per espropriazione, i beni immobili di proprietà del sig.ri: XXXXXXXX XXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2 XXXXXXXX XXXXXXXX nata a xxxx il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/2 - app.to ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere n. 6, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 6 cat. A/2 piano 2° - locale uso garage ubicato in Castiglione in Teverina (VT), Via Belvedere, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 17, particella n. 134 sub n. 9 cat. C/6 piano S1 L'unica differenza riscontrata è quella che il numero civico dell'appartamento pignorato è il 6/B. Alla luce di quanto evidenziato, la descrizione attuale del bene, non presenta rilevanti difformità ed è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento.

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;

Nell'atto di provenienza stipulato in data 28.01.2005 dal notaio CERESI Maria (**all n. 18**), sono riportati gli stessi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento Non essendo cambiati gli identificativi catastali degli immobili c'è perciò corrispondenza con gli identificativi catastali dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza, ma attualmente non c'è corrispondenza con l'altezza del garage e con la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Catasto Fabbricati dell'appartamento per una diversa disposizione degli spazi e ambienti interni e per non essere riportata la soffitta, almeno per l'area avente altezza maggiore di m.l. 1,50.(**all n. 04**)

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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;

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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 ;

La planimetria catastale dell'appartamento esecutato non è conforme allo stato attuale. Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all'aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9.



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

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel P.R.G. in zona fabbricabile di completamento B3 (Le norme tecniche di attuazione del P.R.G. prevedono che le zone B siano destinate " prevalentemente ad abitazioni e ad attività terziarie, comprese le piccole attività ricettive (pensioni ecc.). Sono consentite anche le destinazioni ad attività di servizio alla residenza, depositi annessi alle attività commerciali al minuto, piccole attività artigianali purché non producono rumori o esalazioni o scarichi molesti o concentrazioni di traffico motorizzato.").

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati con concessione edilizia n. 3069 del 20.07.1977 (all n. 09) e successiva DIA presentata in data 11.03.2005 (all n. 10)

La disposizione planimetrica dell'appartamento relativa al progetto approvato è stata variata con la DIA. Dopo i lavori di ristrutturazione rispetto a quanto previsto sono stati realizzati due bagni, invece che uno e piccole difformità nella disposizione del corridoio e della zona cucina. Inoltre nei prospetti della palazzina relativi agli elaborati della concessione edilizia non è presente il piccolo lucernaio che da luce alla soffitta.

L'altezza dell'autorimessa è pari a m.l. 2,30 rispetto a m.l. 2,50 previsti, inoltre è variata leggermente la disposizione della parete addossata al masso tufaceo.

Ad oggi gli immobili non sono conformi, per i motivi sopraesposti al progetto approvato e alla Dia. La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme alla situazione planimetrica attuale.

Non sono state segnalate da parte dell' ufficio settore urbanistica del comune di Castiglione in Teverina pratiche di condono edilizio presentate.

Tali modifiche si possono sanare attraverso la presentazione di una pratica edilizia (SCIA in sanatoria).

Il comune di Castiglione in Teverina ha rilasciato in data 4 settembre 1979 sulla palazzina oggetto della concessione edilizia n. 3069 del 20.07.1977 (all n. 09), il permesso di abitabilità e di uso (all n. 12).

Al fine di sanare le opere difformi dal progetto, si ipotizzano i seguenti costi, comprensivi delle variazioni catastali, comprese le sanzioni per sanare le difformità edilizie, i diritti e tributi, le spese tecniche.

Costo presunto:

spese tecniche, sanzioni, spese amministrative per presentazione di una SCIA in sanatoria /tardiva):

€ 4.500,00

Spese tecniche per presentazione variazioni catastali, compresi oneri amministrativi: € 1.500,00

TOTALE SPESE: € 6.000,00

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 dell'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 presentate pratiche di condono edilizio, vedi quanto già evidenziato al punto 14)

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;



La “Direzione Regionale Agricoltura, promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, Area Legislativa e Usi Civici” della Regione Lazio, in risposta alla PEC del 14.07.2021 dove si chiede di poter consultare l’archivio ”Usi Civici” della Regione Lazio, con PEC del 28.07.2021 ha comunicato che “presso l’archivio della scrivente struttura non risulta depositata alcuna istruttoria o verifica sulla *qualità soli* del comprensorio comunale di Castiglione in Teverina” **(all n. 14)**. Inoltre sono state presentate PEC in data 14.06.2021 e 14.07.2021 all’ufficio tecnico del comune con la richiesta dell’ esistenza di usi civici, che ad oggi non hanno ricevuto riscontro **(all n. 20)**.

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 risulta far parte di un condominio provvisto di “regolamento di condominio”, dove sono riportate le tabelle millesimali. L’ amministratore è il geom. XXXXX XXXXX.

Con e-mail del 03.08.2021 quest’ultimo ha attestato:

- che le spese di gestione annue condominiali a carico dell’immobile sono di € 230,00
- che a tutt’oggi non vi sono spese straordinarie deliberate dal condominio, od in corso di esecuzione od in corso di pagamento.
- che alla data odierna lo stato debitorio nei confronti del condominio, maturato nel corso degli ultimi 2 anni, è pari ad € 1.330,00 (milletrecentotrenta/00)
- che non vi sono in corso procedimenti giudiziari proposti dal condominio nei confronti dell’immobile **(all. n. 19)**

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;

Gli immobili per la loro conformazione e ubicazione non si prestano ad essere venduti separati.

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;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

20) accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Durante il sopralluogo eseguito in data 09.06.2021, insieme al Custode Giudiziario avv. Barbara Grillo, ho appurato quanto segue:



all'interno dell'abitazione era presente la sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, in qualità di proprietaria esecutata.

E' stata inoltre acquisita dall'Ufficio Territoriale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione che non risultano atti di locazione registrati dai proprietari esecutati relativi agli immobili oggetto di pignoramento. (all n. 13)

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;

Durante il sopralluogo eseguito in data 09.06.2021, insieme al Custode Giudiziario avv. Barbara Grillo, si è constatato che l'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, in qualità di proprietaria esecutata e dalle sue due figlie.

Perciò i beni esecutati risultano occupati dalle figlie dei debitori e dalla stessa sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx.

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)

La casa coniugale oggetto di pignoramento è stata assegnata alla sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX ai sensi della sentenza n. 817/2019 del 18.06.2019 (all n. 15)

Non risulta sia stata richiesta la trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 7776 del 20 aprile 2016, ha espresso la regola della prevalenza del creditore ipotecario che abbia iscritto ipoteca in data anteriore rispetto alla trascrizione del provvedimento di assegnazione per effetto dell'art. 2644 c.c., sebbene il pignoramento sia successivo. Inoltre in una precedente sentenza della Cassazione la n. 15885/2014, che riguardava il caso di un debitore esecutato "si è affermato che la posizione della debitrice esecutata, comproprietaria di immobile oggetto di esecuzione, rileva in quanto tale, e non come titolare del diritto personale di godimento sull'abitazione familiare, e si è concluso nel senso della prevalenza dell'iscrizione ipotecaria anteriore al provvedimento di assegnazione della casa familiare."

Tuttavia il dibattito dottrinale e giurisprudenziale su questo tema è tuttora vivace ed in continua evoluzione, perciò nella perizia degli immobili esecutati prenderò in considerazione anche l'opzione come riportato nel quesito, che l'assegnazione della casa coniugale possa essere ritenuta opponibile nei limiti dei nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Trattandosi di materia giurisprudenziale, che esula dalle competenze prettamente tecniche relative alla stima di immobili, sarà il G.E. a dare la giusta interpretazione alle attuali normative.

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;



Dalla consultazione della Tavola A e della Tavola B del PTPR della regione Lazio gli immobili eseguiti sono inquadrati nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” e non sono segnalati vincoli dichiarativi e cognitivi. (all n. 16)

Sono state presentate PEC in data 14.06.2021 e 14.07.2021 all’ufficio tecnico del comune con la richiesta dell’ esistenza di vincoli, che ad oggi non hanno ricevuto riscontro (all. n. 20)

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 di 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

Lo scenario macroeconomico dell’ultimo decennio ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare aggravato nel 2020 e nel 2021 dalla pandemia dovuta al Covid-19.

Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l’incontro tra la domanda e l’offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

appartamento: mq 121,85

mq 121,85 x 1033,00 = € 125.871,05

garage: mq 22,60

mq 22,60 x 600,00 = € 13.560,00

Totale € 125.871,05 + 13.560,00 = € 139.431,05 - € 6.000,00 (spese presunte per regolarizzazione

urbanist. e catastale) - € 1.330,00 (debiti cond. maturati ultimi due anni) = **€ 132.100,00 (arrotondato)**

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiodiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza del fabbricato, l’ubicazione, lo stato di manutenzione dell’immobile e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre 2020
- la banca dati dell’osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo



aggiornata al primo semestre del 2020

- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nella zona di espansione del paese di Castiglione in Teverina, tra i quali il portale "Idealista.it" e "Immobiliare.it".

Si è proceduto poi a quantificare gli interventi da eseguirsi sia da un punto di vista urbanistico e strutturale per sanare le difformità rispetto ai titoli abilitativi acquisiti e la pratica per regolarizzare le difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali con il relativo aggiornamento delle stesse.

Costo presunto complessivo: € 6.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 2° semestre 2020

App.to:

Stato di conservazione: è stato preso in considerazione il valore minimo riferito ad Ottimo e quello massimo riferito a Normale

Valore: € 1.000,00

Garage:

Valore minimo € 500,00

Valore massimo € 700,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 600,00

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo
aggiornata al primo semestre del 2020

App.to:

Stato di conservazione: abitazioni nuove o ristrutturate

Valore minimo € 950,00

Valore massimo € 1.350,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 1.150,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Castiglione in Teverina – immobili residenziali nella stessa zona dell'immobile
esecutato – vari siti specializzati.

App.to:

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 950,00 al mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, per l'appartamento pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 1.033,00

Mentre per il garage è pari ad €/mq 600,00

Pertanto, sintetizzando avremo: Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq =

Appartamento: 121,85 mq x €/mq 1.033,00 = €. 125.871,05

Garage: 22,60 x €/mq 600,00 = € 13.560,00

Costo presunto per spese regolarizzazione urbanistica – catastale: € 6.000,00

Come già evidenziato:

Costo presunto per spese regolarizzazione urbanistica – catastale: € 6.000,00

Situazione debitoria maturata negli ultimi due anni con il condominio € 1.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile pignorato è pari a:

€ (125.871,05 + 13.560,00) – (6.000,00 + 1.330,00) = € **132.100,00 (arrotondato)**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA tenendo conto che possa essere ritenuta opponibile l'assegnazione della casa coniugale:dopo aver preso in considerazione alcune decisioni giurisprudenziale (tra le quali l'ordinanza Corte Cassazione n. 14406/2018) si valuta l'immobile al 75% del valore di stima € 132.100,00 x 75% = € **99.075,00**

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 del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti/buone adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

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;

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato in forza della sentenza n. 817/2019 del 18.06.2019 dalla sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX. **(all n. 15)**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 17 pagine di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Gli allegati sono reperibili sul sito "pst.giustizia.it"

Allegati:

- 1) Verbale di accesso immobile
- 2) Visura Catastale Terreni e Urbano storica
- 3) Ispezione ipotecaria e note di trascrizione
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Estratto di mappa catastale part. 134
- 6) Atto di acquisto xxxxxxxxxx - xxxxxxxx
- 7) Certificati residenza
- 8) Collaudo statico
- 9) Concessione edilizia
- 10) DIA
- 11) Planimetria attuale dell'immobile e calcolo superfici
- 12) Permesso di abitabilità ed uso
- 13) Situazione locativa immobile eseguito
- 14) Dichiarazione ufficio usi civici Regione Lazio
- 15) Sentenza assegnazione casa coniugale
- 16) Consultazione PTPR Regione Lazio
- 17) Atto notaio Togandi del 21.09.1979
- 18) Atto notaio Ceresi del 28.01.2005
- 19) Attestazione spese condominiali e reg. condominio
- 20) Richieste ufficio tecnico Castiglione in Teverina
- 21) Documentazione fotografica
- 22) Ricevute comunicazione parti
- 23) Quadro sinottico
- 24) Quadro sinottico in formato privacy
- 25) Perizia in formato privacy

Viterbo 10.12.2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(arch. Massimo Cirioni)



