

ORIGINALE

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 139/2021

Promossa da: **Società Cattolica di Assicurazione S.p.a.**
(avv. Emanuella Agostinelli)

nei confronti di:
(avv.)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**
Custode Giudiziario: avv. Isabella **ROCCHETTI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udiienza: 06 ottobre 2022

Toscana, 13 settembre 2022

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci in data 04.11.2021 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 11.11.2021 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 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 certi-

ficato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 obbligazioni 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;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale

dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **11.11.2021** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **18.11.2021** e **20.03.2022** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato

(allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

In data **19.11.2021** riceve dal Custode giudiziario il certificato di residenza e di stato libero dell'esecutata (allegato n. 12).

Il **17.12.2021** alle ore 16,00 presso l'immobile in via nel Comune di Viterbo, frazione San Martino al Cimino, preavvisate le parti dal Custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv.

, la quale consente l'accesso all'immobile; la sottoscritta esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione, procede ad una verifica dimensionale del villino e dell'area di pertinenza e scatta fotografie.

Il **27.12.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e richiesta di rilascio dell'attestazione degli usi civici; il **15.03.2022** si reca presso gli Uffici comunali per acquisire i titoli amministrativi dell'immobile ed in data **17.03.2022** riceve l'attestazione che il terreno su cui insiste il bene non ricade nel Demanio di "Usi Civici" (allegati n. 9, 10 e 11).

In data **27.12.2021** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Archivio Notarile di Siena richiesta per acquisire copia dell'atto con il quale l'esecutata ha acquistato il bene, documento che riceve il 03.02.2022 (allegato n. 13).

In data **27.01.2022** la sottoscritta inoltra via p.e.c. all'Archivio Notarile di Viterbo richiesta per acquisire copia dell'atto di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, documento che riceve il 07.02.2022 (allegato n. 14).

Il **27.01 e 20.03.2022** la sottoscritta per via telematica acquisisce informazioni all’Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà dell’immobile in oggetto ([allegati n. 15, 16 e 17](#)).

Il **08.02.2022** la sottoscritta chiede all’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione una proroga per la consegna della relazione peritale in considerazione che malgrado il sollecito del 25.01.2022, non ha ricevuto la documentazione richiesta all’ufficio tecnico del Comune di Viterbo, né l’autorizzazione ad accedere direttamente presso gli Uffici competenti, nel rispetto dei termini previsti per la prossima udienza del 04.10.2022 e senza ritardi per la procedura, proroga concessa dal G.E. ([agli atti](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore precedente ha depositato agli atti la certificazione con data 13.10.2021 a firma del notaio _____, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per gli immobili pignorati ([agli atti](#)).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 18.03.2022) lo stato delle formalità ([allegati n. 15, 16 e 17](#)).

Risposta al quesito n. 2

Il **18.11.2021** la sottoscritta raccoglie presso l’Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza dei beni pignorati ed acquisisce le visure storiche aggiornate, le planimetrie catastali, l’elaborato planimetrico depositati in banca dati e l’estratto di mappa catastale del foglio 231 di Viterbo ([allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8](#)). I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e

sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (17.09.2021) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 18.03.2022 ([allegati n. 15, 16 e 17](#)).

► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **24.07.2013**, con R.P. n. 7487 R.G. n. 9966 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito

la piena proprietà dell'abitazione nel Comune di Viterbo frazione San Martino al Cimino, località Chimarra, via 7 di vani catastali 5,5 con area di pertinenza esclusiva di 41 mq e posto auto, distinti al C.F. al foglio 231 di Viterbo, part.lla 1641, sub. 11, cat. A/2 (l'abitazione) e part.lla 1641 sub. 83 (il posto auto), mentre l'area di pertinenza è censita in C.T. al foglio 231 di Viterbo part.lla 1638; nell'atto si precisa che le porzioni immobiliari fanno parte del Consorzio Chimarra costituito con atto a rogito

([allegati n. 13 e 16](#)).

In data **03.05.2007**, con R.P. n. 5456 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito

la piena proprietà degli immobili in oggetto.

In data **20.02.2003**, R.P. n. 3045 di formalità è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito

la piena proprietà degli immobili in oggetto siti nel Comune di Viterbo.

In data **17.04.1998**, R.P. n. 3035 R.G. n. 4004 di formalità è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito

l'area facente parte del Consorzio Chimarra Lotto SR2/I della sup. di 2.234 mq censita in catasto al foglio 231 part.lla 1161 di mq 2189, dalla quale, per frazionamento deriva la particella 1641, Ente Urbano, nonché la p.lla 1527, dalla quale, per frazionamento, deriva la p.lla 1638, di mq 41 (**allegati n. 14 e 17**).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo (**allegati n. 15, 16 e 17**):

▶ ***Ipoteca***

In data **03.05.2007**, con R.P. n. 1443, per atto del 26.04.2007 a rogito
è iscritta l'ipoteca
volontaria di € 200.000,00 a garanzia di mutuo di € 100.000,00, a favore di Banca
M.P.S. S.p.a. contro
sugli immobili in oggetto.

▶ ***Pignoramento***

In data **17.09.2021**, con R.P. n. 12057 R.G. n. 14997, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 07.06.2021 rep. 891 del Tribunale di Viterbo a favore di

sugli immobili in località Chimarra, via Angelo Carlini n. 7, distinti al C.F. al foglio 231 di Viterbo, part.lla 1641 sub. 11, cat. A/2, vani 5,5, cl. 2, piano T (appartamento), part.lla 1641 sub. 83 cat. C/6, cl. 1 (posto auto) e sul terreno distinto in C.T. al foglio 231 di Viterbo part.lla 1638, uliveto, cl. 2 di 41 ca.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all’Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l’estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché l’elaborato planimetrico, le visure e le planimetrie catastali dell’appartamento, del terreno e del posto auto (**allegati n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8**).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta ha ricevuto dal Custode giudiziario il certificato di residenza e di stato civile dell’esecutata (**allegato n. 12**), dall’esame del quale emerge che l’esecutata è di stato libero per divorzio del 26.04.2005 e risiede nell’appartamento oggetto di esecuzione in Viterbo, via Angelo Carlini n. 7.

Risposta al quesito n. 7

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un complesso residenziale in linea che si sviluppa ai piani terra e primo, completo di area a parcheggio esclusivo accessibile da via Angelo Carlini n. 7, località San Martino al Cimino, lottizzazione Chimarra, zona residenziale del Comune di Viterbo; le unità immobiliari, seguendo la pendenza del terreno, degradano verso la via pubblica; l’appartamento in oggetto è collocato nel corpo di testata posto a monte, è

perimetrato su tre lati da area di pertinenza esclusiva, dotata di cancello carrabile, interamente recintata con muro in tufo e rete metallica; il posto auto è collocato nell'area a parcheggio a pettine parte del complesso residenziale ([fotografie n. 1 e 12](#)).

► **Descrizione**

L'appartamento si sviluppa al solo piano terra; ha struttura portante di tipo misto intonacata e tinteggiata, copertura a tetto a più falde con manto in tegole di laterizio ([fotografie n. 1 e 2](#)); dall'area di pertinenza condominiale, saliti alcuni gradini rivestiti con lastre di peperino, si accede ad un piccolo androne che distribuisce a due appartamenti; si entra direttamente nel soggiorno in comunicazione con il disimpegno ([fotografie n. 3 e 4](#)) che distribuisce da un lato ad una camera, al servizio igienico e alla cucina ([fotografie n. 8, 9 e 5](#)), dall'altro ad una camera completa di servizio igienico esclusivo ([fotografie n. 6 e 7](#)); completa la proprietà un'area di pertinenza esclusiva in parte pavimentata con piastrelle di klinker e in parte giardinata, completa di siepe arborea, nella quale di fatto è confluito il terreno distinto con autonoma particella 1638 ([fotografie n. 10, 11 e 12](#)); il posto auto di pertinenza è posto all'interno del complesso residenziale ed è individuato e delimitato da segnaletica orizzontale ([fotografia n. 13](#)).

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente; il pavimento è in piastrelle di monocottura, il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato al naturale; le finestre sono in legno e vetro camera e complete di persiana alla romana.

Da rilevare gravi e diffuse tracce di condensa nella cucina e nel servizio igienico e gravi fenomeni di risalita di umidità dal piano terra.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico allacciato alla rete comunale, rete fognante, citofono, sistema di allarme, impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

▶ ***Superficie***

Dall'esame delle planimetrie catastali ([allegati n. 7 e 8](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento, al netto delle murature, risulta:

| | | |
|-------------------------------|----|-------------------------|
| Appartamento | mq | 83,00 (altezza m 2,78); |
| Area giardinata esclusiva (*) | mq | 160,00 circa; |
| Posto auto sub 83 | mq | 16,00 (catastali) |

(*) comprensiva del terreno distinto con p.lla 1638.

▶ ***Confini*** ([allegato n. 1](#))

L'appartamento confina, con l'area di pertinenza esclusiva che lo circonda, con appartamento censito in C.F. al fg 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 10, con vano scala distinto con sub. 4, con area di manovra comune distinta con sub. 34, salvo altri.

Il posto auto confina, con area di manovra comune censita in C.F. al fg 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 34, con posto auto sub. 82 e con posto auto sub. 84, con terreno censito al fg. 231, p.lla 1517, salvo altri.

Il terreno di pertinenza confina, con appartamento in C.F. al fg 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 11, con terreni censiti al fg. 231, p.lla 1639, p.lla 44, p.lla

1637, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** (allegati n. 3, 4, 5 e 6)

C.F. Comune di VITERBO (Codice M082)

- Unità immobiliare: Foglio **231** particella **1641 sub. 11**
Località Chimarra Snc piano **T**
Zc. **2**; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **5,5 vani**; Sup. Cat. **111 m²**; Rendita: **€ 482,89**
- Unità immobiliare: Foglio **231** particella **1641 sub. 83**
Località Chimarra Snc piano **T**
Zc. **2**; Cat. **C/6**; Classe **1**; Cons. **16 m²**; Sup. Cat. **16 m²**; Rendita: **€ 15,70**

C.T. Comune di Viterbo (Codice M082)

- Unità immobiliare: Foglio **231** particella **1638**
Qual.: **Uliveto**, Cl.: **2**, Superficie: **41 m²**, R.D.: **€ 0,13**, R.A.: **€ 0,06**

Tutte intestate a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al C.T. del Comune di Viterbo al Foglio 231, particella 1641, Ente Urbano, superficie mq 1970.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza (abitazione censita in C.F. di Viterbo al foglio 231 part.lla 1641 sub. 11; posto auto censito in C.F. di Viterbo al foglio 231 part.lla 1641 sub. 83; terreno censito in C.T. di Viterbo al

foglio 231 part.IIa 1638) e quella desumibile sulla base dei dati catastali ([allegati n. 3, 4, 5 e 6](#)).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([allegati n. 7 e 8](#)).

Risposta al quesito n. 10

L’identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con i beni pignorati.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che gli immobili derivino da un’unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili sono regolarmente accatastati, con planimetrie corrispondente con lo stato dei luoghi ([allegati n. 7 e 8](#)).

Risposta al quesito n. 13

► ***Strumento urbanistico comunale***

L’appartamento e il terreno di pertinenza ricadono all’interno della Lottizzazione Chimarra, originaria Zona B4 - Saturazione e sostituzione edilizia delle frazioni del P.R.G. di Viterbo, approvato con Deliberazione n. 3068 del 10.07.1979 della Regione Lazio

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area tutelata ai sensi

dell'articolo 8, delle NTA “lett. c) e d) Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche” e in area urbanizzata del PTPR Lazio.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di C.E. n. 8158 del 04.12.2002, Variante alla C.E. n. 6867 del 19.07.2000, rilasciata alla Ediltuscia 88 Srl dal Comune di Viterbo ([allegato n. 9](#)).

▶ ***Agibilità***

L'appartamento in oggetto è dotato di certificato di Agibilità rilasciato in data 15.04.2003, successivamente rettificato in data 19.03.2019 dal Dirigente del Comune di Viterbo ([allegato n. 10](#)).

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'appartamento è conforme al progetto approvato con C.E. n. 8158 del 04.12.2002 ([allegato n. 9](#)).

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Non risultano istanze di condono per l'appartamento in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico*** ([allegato n. 11](#))

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Viterbo in data 17.03.2022.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Gli immobili sono parte del Condominio CARLINI 7 con millesimi di proprietà generale di 95,300; l'importo delle spese fisse annue di gestione è pari a

circa € 300,00; risultano arretrati per circa € 350,00; non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione dei beni consente la vendita in singolo lotto senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

Gli immobili sono pignorati per l'intero, di proprietà esclusiva del debitore esecutato:

pervenuti per atto di compravendita a rogito

la piena proprietà dell'abitazione nel Comune di Viterbo frazione San Martino al Cimino, località Chimarra, via Angelo Carlini n. 7 di vani catastali 5,5 con area di pertinenza esclusiva di 41 mq e posto auto, distinti al C.F. al foglio 231 di Viterbo, part.lla 1641, sub. 11, cat. A/2 (l'abitazione) e part.lla 1641 sub. 83 (il posto auto), mentre l'area di pertinenza è censita in C.T. al foglio 231 di Viterbo part.lla 1638; nell'atto si precisa che le porzioni immobiliari fanno parte del Consorzio Chimarra costituito con atto a rogito notaio D'Alessandro di Viterbo il 13.07.1984 rep. 22166 trascritto a Viterbo il 03.08.1984 R.P. n. 8036 ([allegati n. 13 e 16](#)).

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'appartamento alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutata che vi risiede ([allegato n. 12](#)).

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità del debitore esecutato che vi risiede.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'appartamento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

L'appartamento, il terreno e il posto auto non sono soggetti a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

Gli immobili sono parte del Condominio CARLINI 7 con millesimi di proprietà generale di 95,300; l'importo delle spese fisse annue di gestione è pari a circa € 300,00; risultano arretrati per circa € 350,00; non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come attestato nel Certificato rilasciato dal Comune di Viterbo in data 17.03.2022 ([allegato n. 11](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima dei beni***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Viterbo anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (Viterbo/Suburbana San Martino: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "Idealista.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

| | | |
|--------------------------|------|----------|
| Appartamento piano terra | €/mq | 1.300,00 |
| Area di pertinenza | €/mq | 50,00 |
| Posto auto (a corpo) | € | 8.000,00 |

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

| Descrizione | Sup. (mq) | Prezzo Unitario | | Valore |
|--------------------|-----------|-----------------|---|------------|
| Appartamento | 83 | 1.300,00 | € | 107.900,00 |
| Area di pertinenza | 160 | 50,00 | € | 8.000,00 |

| | | | |
|------------|---------------|---|------------|
| Posto auto | | € | 8.000,00 |
| | TOTALE | € | 123.900,00 |

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 20% del valore dell'immobile nello stato di fatto, in considerazione anche del forte degrado per umidità di risalita e di muffe da condensa, ed ottiene:

| | | |
|---|----------|------------------|
| Valore di stima = | € | 123.900,00 |
| a detrarre per assenza di garanzia = $0,20 \times € 123.900,00 =$ | € | - 24.780,00 |
| Valore definitivo = | € | 99.120,00 |

Che si approssima ad € **99.000,00**

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà dell'esecutato pari all'intero su:

Appartamento al piano terra sito nel Comune di Viterbo, frazione San Martino al Cimino, località Chimarra, via Angelo Carlini n. 7, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e doppi servizi igienici per una superficie calpestabile di mq 83 circa ed altezza di m 2,78; completa l'unità l'area giardinata di pertinenza, di superficie complessiva di circa 160 mq comprensiva del terreno distinto con p.lla 1638, area che perimetra l'appartamento su tre lati, nonché un posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale; l'appartamento confina, con l'area di pertinenza esclusiva che lo circonda, con appartamento censito in C.F. al fg. 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 10, con vano scala sub. 4, con area di manovra comune sub. 34, salvo altri; il posto auto confina, con area di manovra comune censita in C.F. al fg. 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 34, con posto auto sub.

82 e con posto auto sub. 84, con terreno censito al fg.231, p.lla 1517, salvo altri; il terreno confina con appartamento in C.F. al fg. 231 di Viterbo p.lla 1641 sub. 11, con terreni censiti al fg. 231, p.lla 1639, p.lla 44, p.lla 1637, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

L'appartamento è censito al C.F. del Comune di Viterbo al Foglio 231, particella 1641 sub. 11, Zc. 2, cat. A/2, cl. 2, 5,5 vani, sup. catastale 111 m², rendita € 482,89, località Chimarra snc, piano T;

il posto auto è censito al C.F. del Comune di Viterbo al Foglio 231, particella 1641 sub. 83, Zc. 2, cat. C/6, cl. 1, 16 m², sup. catastale 16 m², rendita € 15,70, località Chimarra snc, piano T;

il terreno è censito al C.T. del Comune di Viterbo al Foglio 231, particella 1638, uliveto, classe 2, sup. 41 m². R.D. € 0,13, R.A. € 0,06.

Il lotto su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Viterbo al Foglio 231, particella 1641, Ente urbano, Superficie 1.970 m².

Prezzo a base d'asta € 99.000,00 a corpo

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona residenziale della frazione di San Martino al Cimino del Comune di Viterbo.

Risposta al quesito n. 27

► **Contratto di locazione**

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 04.04.2022 all'esecutata, e via p.e.c. al custode e alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 04 maggio 2022, senza ricevere, ad oggi, alcuna nota o richiesta di chiarimenti e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o * * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 20, di n. 13 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Estratto di mappa catastale del Foglio 231 del Comune di Viterbo;
2. Elaborato planimetrico foglio 231 di Viterbo particella 1641;
3. Visura storica in C.F. Foglio 231 di Viterbo, particella 1641 sub.11;
4. Visura storica in C.F. Foglio 231 di Viterbo, particella 1641 sub. 83;
5. Visura storica in C.T. Foglio 231 di Viterbo, particella 1638;
6. Visura storica in C.T. Foglio 231 di Viterbo, particella 1641;
7. Planimetria catastale dell'immobile in C.F. Foglio 231, part.lla 1641 sub.11;
8. Planimetria catastale dell'immobile in C.F. Foglio 231, part.lla 1641 sub.83;
9. Concessione Edilizia n. 8158 del 04.12.2002 completa di elaborato grafico;
10. Certificato di Agibilità del 15.04.2003 completa di rettifica;
11. Attestazione di "Usi Civici" del 17.03.2022;

12. Certificato di residenza e stato civile dell'esecutata;
13. Atto di compravendita del 24.06.2013 ;
14. Atto di compravendita del 30.03.1998 ;
15. Elenco sintetico formalità a nominativo ;
16. Nota di trascrizione con R.P. 7487 del 24.07.2013;
17. Nota di trascrizione con R.P. 3035 del 17.04.1998.

* o * o * o *

Tuscania, 13 settembre 2022

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 1

Viterbo, 17 dicembre 2021

Ingresso al complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7

Sullo sfondo a sinistra si nota l'appartamento oggetto di esecuzione.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 2

Viterbo, 17 dicembre 2021
Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7
Ingresso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 3

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione - soggiorno



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 4

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – soggiorno con particolare delle tracce di umidità diffusa.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 5

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – cucina con diffuse tracce di muffe da condensa.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 6

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – camera da letto matrimoniale con diffuse tracce di umidità di risalita.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 7

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – servizio igienico accessibile dalla camera da letto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 8

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – camera da letto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 9

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – servizio igienico con diffuse tracce di muffe da condensa.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 10

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – prospetto lato strada, con vista dell'area di pertinenza esclusiva.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 11

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – prospetto sul retro con vista dell'area di pertinenza esclusiva.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 12

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Unità immobiliare sub. 11 oggetto di esecuzione – con vista dell'area di pertinenza esclusiva posta sul retro con inglobato il terreno distinto al foglio 231, p.lla 1638.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 139/2021*

Fotografia n. 13

Viterbo, 17 dicembre 2021

Complesso residenziale di via Angelo Carlini n. 7.

Posto auto sub. 83 oggetto di esecuzione.

