

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 193/2022 promossa da:

.....

CONTRO

sig.ri

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 07/03/2024
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Federico Bonato**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da contro i sig.ri e, Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 07/03/2024.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il custode contattava il C.T.U. per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 19/06/2023 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Vetralla, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato non è stato possibile visionare l'immobile pertanto è stato necessario provvedere ad effettuare un accesso forzoso dell'immobile che è stato possibile compiere in data 14/11/2023. In tale data la sottoscritta si è recata presso l'immobile pignorato ed ha potuto svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta presente il certificato notarile a firma Dott.ssa Giulia Barbagallo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ma il ventennio non risulta indagato correttamente in quanto come primo trasferimento di proprietà è citata una successione e non è stato indagato l'atto di acquisto precedente la successione, correttamente inserito nella risposta al quesito n. 3. Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 23 p.la 205 sub. 9 e fg. 2 p.la 208, graffate tra loro.

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 23 p.la 205 sub. 9 e fg. 2 p.la 208, graffate tra loro.

Quesito n. 3

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

Risposta n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILE

N.C.E.U. del Comune di Vetralla - foglio 23 particella 205 sub. 9 e foglio 2 particella 208, tra di loro graffate – A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita € 464,81.

Attuale Proprietà:

- – nato a Vetralla (VT) il 12/12/1935, C.F. –
Proprietà bene personale per 4/6;
- – nato a Vetralla (VT) il 12/12/1935, C.F. –
Proprietà per comunione dei beni con per 1/6;
- – nata a Viterbo (VT) il 19/06/1941, C.F. – Proprietà per
comunione dei beni con per 1/6.

STORIA ULTRAVENTENNALE

Con atto di vendita a rogito Notaio Francesco Fornaciari, del 14/04/1947 rep. 12154, trascritto in data 15/05/1947 al n. 2014 di formalità, i Sig.ri,, nati a Vetralla (VT), vendevano ai Sig.ri ed alla Sig.ra, i fabbricati siti nel Comune di Vetralla, distinti al vecchio catasto alla sez. II mappali 55-1-B-2 e 4181-1-B.

In forza di successione di, deceduta il 23/11/1969 a Vetralla, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 22 Volume 449, trascritta a Viterbo il 04/05/1970 al n. 3128 di formalità. L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al fg. 2 p.la 205 sub. 9 e p.la 208, graffate tra loro, è pervenuto ai figli Sig. nato a Vetralla (VT) il 11/04/1930, Sig.ra ... nata a Vetralla (VT) il 15/06/1933 e Sig. nato a Vetralla (VT) il 12/12/1935, ed al coniuge Sig. nato a Vetralla (VT) il 07/07/1903. Per tale successione non è stata effettuata accettazione.

Con atto di donazione, a rogito Notaio Giuliani Pietro Lelio, del 23/06/1984 rep. 11710, trascritto in data 11/07/1984 al n. 6877 di formalità, il Sig., donava la piena proprietà per la quota di 1/2, a, come sopra generalizzati, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al fg. 2 p.la 205 sub. 9 e p.la 208, graffate tra loro.

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giuliani Pietro Lelio, del 23/06/1984 rep. 11711, trascritto in data 12/07/1984 al n. 6984 di formalità, il Sig. e la Sig.ra...., come sopra generalizzati, vendevano la proprietà per la quota di 1/6 ciascuno, a, come sopra generalizzato, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra nata a Viterbo (VT) il 19/06/1941, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al fg. 2 p.la 205 sub. 9 e p.la 208, graffate tra loro.

In data 15/12/2011, a seguito di bonifica identificativo catastale n. 47732.1/2011, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al fg. 2 p.la 205 sub. 9 e p.la 208, graffate tra loro, diventa fg. 23 p.la 205 sub. 9 e fg. 2 p.la 208, tra di loro graffate.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 18/06/2021 per immobile:

N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 23 p.lla 205 sub. 9 e fg. 2 p.lla 208, tra loro graffate.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

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

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **ISCRIZIONE** del 06/11/2007 - Registro Particolare 4041 Registro Generale 21332
Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 35015/14785 del 19/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscrizione n. 189 del 10/02/2020
- 2) **TRASCRIZIONE** del 31/12/2019 - Registro Particolare 14409 Registro Generale 18712
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1892 del 02/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 3) **ISCRIZIONE** del 10/02/2020 - Registro Particolare 189 Registro Generale 1843
Pubblico ufficiale CASALINO ELIO Repertorio 35015/14785 del 19/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4041 del 2007
- 4) **TRASCRIZIONE** del 09/09/2020 - Registro Particolare 8681 Registro Generale 10983
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 529 del 01/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5) **TRASCRIZIONE** del 21/11/2022 - Registro Particolare 15205 Registro Generale 18956
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1959 del 15/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

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

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni, del Comune di Vetralla fg. 23 p.lla 205, l'estratto di nascita della sig.rada cui si evince che la stessa ha contratto matrimonio con il sig.in data 01/07/1962 e dato che non è annotata alcuna specifica si può dedurre che il regime patrimoniale degli stessi è in comunione legale dei beni.

Quesito n. 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..)

Risposta n. 7

1. Immobile sito in Vetralla (VT) vicolo Pasquini n. 2/4, piano terra e secondo distinto in catasto al – NCEU Fg 23 part.lla 205 sub 9 graffata con la part.lla 208

L'immobile si trova nel comune di Vetralla (VT) vicolo Pasquini n. 2/4, distinti in catasto al

proprietà 4/6 --

proprietà 2/6 -- Matilde in comunione
legale dei beni

NCEU

FG 23 part.lla 205 sub 9 graffat con la part.lla 208 , cat. A/2, cl. 01, vani 6, rendita 464,81 €

confinante con vicolo Pasquini, vicolo dei Telari, fg 23 part.lla 509

DESCRIZIONE:

Gli immobili pignorati si trovano all'interno del centro storico di Vetralla sono composti da un magazzino situato al piano terra ed una unità residenziale posta al piano secondo. Gli ingressi di entrambi sono situati su vicolo Pasquini, al piano terra al n 4, da una porta in legno, si accede al magazzino di circa 21.00 mq che è completamente occupato da materiale accatastato e lasciato in stato di abbandono, il soffitto è in legno con travi, morali e tavolato non in buone condizioni. Dalla porta di ingresso in legno che si trova al n. 2 di vicolo Pasquini si accede alla scala condominiale che porta all'abitazione posta al piano secondo. L'immobile è composto da un soggiorno di circa 32.00 mq, una cucina di circa 12.40 mq. dalla quale si accede ad un piccolo terrazzino sul quale è collocato un vano tecnico dove all'interno è posizionata la caldaia, due camere da letto rispettivamente di circa 15.60 mq. e 15.50 mq ed un bagno di circa 9.70 mq., gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro quelli interni sono in legno, in tutti gli ambienti è presente un controsoffitto a quadrati ad un'altezza di circa 2.35 m., per i locali a destinazione residenziale tale altezza non è idonea all'abitabilità per i requisiti igienici sanitari, infatti tale altezza deve essere almeno di 2.70 m., la presenza del controsoffitto non permette di individuare la reale altezza dei locali comunque essendo all'interno del centro storico tali misure sono derogabili dato che risultavano già immobili a destinazione residenziale prima dell'entrata in vigore di tale normativa. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti, in cucina è presente un camino e le pareti sono in parti rivestite in maioliche ed in parte con doghettato di legno, nel bagno e presente un rivestimento in ceramica mentre negli altri ambienti le pareti sono tinteggiate. Sono presenti l'impianto elettrico, termico, con gli elementi terminali in ghisa, ed idraulico ma tutte le utenze risultano staccate. Le condizioni generali dell'immobile sono discrete, anche se non di recente ristrutturazione, è presente un rigonfiamento del controsoffitto in un punto del soggiorno dovuto probabilmente ad una infiltrazione di umidità ma data la presenza del controsoffitto non è possibile individuarne la provenienza.

Quesito n. 8

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

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non sono conformi in quanto nel pignoramento il bene è individuato come distinto in catasto al fg. 2 p.lla 205 sub. 9 e p.lla 208, graffate mentre in data 15/12/2011, a seguito di bonifica identificativo catastale n. 47732.1/2011, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al fg. 2 p.lla 205 sub. 9 e p.lla 208, graffate tra loro, diventa fg. 23 p.lla 205 sub. 9 e fg. 2 p.lla 208, tra di loro graffate che è l'individuazione catastale dell'immobile allo stato attuale.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 14/11/2023 ed ha riscontrato la corrispondenza la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi ad esclusione di una variazione dei tramezzi interni all'abitazione, ed di alcune aperture come meglio descritto nella risposta al quesito n. 14, per quanto riguarda la descrizione degli immobili nei titoli di proprietà rispetto alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi questi risultano conformi.

Quesito n. 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Zona di piano regolatore generale A- Edilizia di risanamento e conservazione

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

Immobile sito in Vetralla (VT) vicolo Pasquini n. 2/4, piano terra e secondo distinto in catasto al – NCEU FG 23 part.lla 205 sub 9 graffata con la part.lla 208 , cat. A/2, cl. 01, vani 6, rendita 464,81 €

L'immobile si trova nel centro storico di Vetralla, in vicolo Pasquini n. 2/4, dall'analisi dell'atto di compravendita del 1947 si può desumere che l'immobile venduto ai sig.ri De Angelis Antonio e Ricucci Giuseppa, oggetto di pignoramento, è composto da un appartamento posto al piano secondo con ingresso da via dei Pilari n. 15 oggi vicolo Pasquini n. 2 e costituito da quattro camere e cucina con sovrastante soffitta impraticabile e due vani posti al piano terreno con ingresso da via dei Pilari n. 13 e 14 oggi vicolo Pasquini n. 4 e 6. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Vetralla non sono presenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto, pertanto come cita l'art. 9-bis del Testo unico dell'edilizia 380/01 "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza...". La planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate è stata acquisita in data 19/06/1984 quando è stata presentata una variazione per frazionamento con la quale veniva soppressa la particella individuata al fg 2 part.IIIa 205 sub 7 e creata la particella distinta al fg 2 part.IIIa 205 sub 9. Il CTU ha quindi provveduto a fare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di poter visionare la busta conservata presso gli archivi del catasto contenente la planimetria di impianto dell'immobile oggetto di pignoramento, risalente al 1939, per verificare la conformità urbanistica in virtù del citato articolo 9-bis del Testo unico dell'edilizia 380/01. La planimetria catastale di impianto raffigura l'immobile oggetto di pignoramento posto al piano secondo insieme al piano soffitta come immobile unico con un'unica individuazione catastale, mentre i locali al piano terra sono inseriti ognuno in una planimetria e sono individuati in catasto singolarmente. Nel 1984 è stata presentata una variazione catastale con causale frazionamento con allegata la planimetria catastale attuale che rappresenta l'immobile sito al piano secondo (abitazione) e il magazzino posto al piano terra con un'unica individuazione catastale, per cui con tale variazione si è provveduto a frazionare il piano soffitta dall'appartamento ed inoltre è stato fuso il magazzino al piano terra con l'appartamento, tutto ciò però non è suffragato da alcun titolo edilizio presente presso l'ufficio tecnico del comune di Vetralla pertanto questa risulta una difformità edilizia che però può essere sanata. Inoltre tra la planimetria di impianto e lo stato dei luoghi ci sono delle difformità riguardanti la modifica di alcuni tramezzi interni e la variazione di alcune aperture, anche queste difformità sanabili, mentre risulta un'evidente errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale del 1939, la rappresentazione della scala e della posizione del muro di ingresso all'abitazione e del locale caldaia sul terrazzino posteriore, non corrispondenti allo stato attuale, ma sicuramente imputabili ad una scarsa attenzione nella raffigurazione della planimetria catastale in quanto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il vano scala, il muro d'ingresso e il balcone sono sempre apparsi come nella configurazione attuale.

Per sanare le difformità sopra elencate ovvero la diversa distribuzione e le modifiche di aperture su muratura portante è necessario oltre alla presentazione di una SCIA in Sanatoria al Comune di Vetralla, anche di una Sanatoria al Genio Civile. Per la presentazione della Sanatoria al Genio Civile, è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare. Successivamente deve essere presentata anche la variazione catastale.

Ciò premesso per quantificare i costi consideriamo che l'oblazione per la SCIA in Sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, dato che è stato redatto un regolamento interno al comune per quantificare tali oblazioni, si può ipotizzare in circa € 2500,00, previo accordo con il tecnico del comune di Vetralla, mentre la sanzione, secondo il D.P.R. 380/2001, corrisponde al doppio del costo di costruzione previo calcolo effettuato dall'ufficio tecnico del comune di Vetralla in base a dei coefficienti prestabiliti comunque ipotizzabile in circa 4000,00 da verificare in sede di presentazione della Sanatoria, per i diritti di segreteria € 80,00 €, gli onorari per il tecnico sono di circa 2000,00 € oltre oneri di legge, per la variazione catastale i costi ammontano a 50,00 € di spese di presentazione e 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge. Per la presentazione della pratica

in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 2000,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica vigente. Il totale dei costi ammonta a circa 11.850,00 €

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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.

Risposta n. 15

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento e gli stessi non si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Quesito n. 16

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

Risposta n. 16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dalla certificazione rilasciata dal Comune di Vetralla servizio Patrimonio allegata alla presente.

Quesito n. 17

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

Risposta n. 17

Il bene pignorato non è abitato e per eseguire il sopralluogo è stato necessario procedere con l'accesso forzoso in quanto il proprietario non si è presentato ai sopralluoghi stabiliti, pertanto non è stato possibile riscontrare la presenza di un condominio costituito, di un amministratore e di eventuali spese deliberate.

Quesito n. 18

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

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

I beni in oggetto sono pignorati per intero ai debitori esecutati con le seguenti quote di proprietà:

proprietà 4/6 --.....,

proprietà 2/6 --..... **in comunione legale dei beni**

considerando il magazzino a piano terra come completamento dell'appartamento è stata considerata una unica entità economiche a se stante, capaci e/o suscettibili di produrre un reddito proprio e si è proceduto all'individuazione di un lotto unico:

LOTTO UNICO

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla vicolo Pasquini n 2/4 piano terra e secondo distinti in catasto al

NCEU

FG 23 part.lla 205 sub 9 graffata con la part.lla 208 , cat. A/2, cl. 01, vani 6, rendita 464,81 €

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano 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;

Risposte n. 20

L'immobile attualmente risulta libero a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori eseguiti come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 300.00 mensili, si specifica che attualmente le utenze risultano tutte staccate.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 dei 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)

Risposte n. /22

Vedi risposta quesito 20

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale né usi civici come da attestazione di assenza di usi civici rilasciata dal comune e allegata alla presente.

Quesito n. 24

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

Quesito n. 25

Indichi 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 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in un lotto unico.

LOTTO UNICO**DATI DI CONSISTENZA**

I beni in oggetto sono pignorati per intero ai debitori eseguiti con le seguenti quote di proprietà:

proprietà 4/6 --.....,

proprietà 2/6 --..... **in comunione legale dei beni**

Il lotto è composto dai beni siti nel comune di Vetralla vicolo Pasquini n 2/4 piano terra e secondo distinti in catasto al

NCEU

FG 23 part.lla 205 sub 9 graffata con la part.lla 208 , cat. A/2, cl. 01, vani 6, rendita 464,81 €

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO TERRA				
magazzino		21.00	0.50	10.50
PIANO SECONDO				
bagno	9.70			
camera	15.50			

camera	15.60			
camera	11.00			
soggiorno	32.30			
cucina	12.50			
balconi		2.10	0.30	1
Tot.	96.60		Tot.	54.00
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				108.00 mq. utili equiparati

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA

Magazzino 21.00 x 0.50 = 10.50 mq. equiparati

PIANO SECONDO (residenziale)

Appartamento 118.00 mq.

SUPERFICIE SECONDARIA (balcone) = 2.10 x 0.30 = 1.00 mq. equiparati

Totale 10.50 + 118.00 + 1.00 = 129.00,00 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata

129.00 mq

700,00 Euro/mq. sup lorda (milleduecentoeuro)

129.00 mq/lordi (equiparati)

129,00 x 600,00 = **90.300,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

90.300,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

11.850,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

90.300 € - 11.850,00 = 78.450,00 €

VALORE LOCATIVO

Dato che l' immobile non risulta occupato dal debitore esecutato o dai suoi familiari si stabilisce il valore locativo in base ai valori OMI oltre che in base alle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari in **300,00 € mensili.**

Quesito n. 26

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

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 20 allegati.

Viterbo lì 31/01/2024

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Visure storiche
- Estratto di mappa
- Atto ultraventennale e successivi
- Documentazione ipocatastale
- Risposta assenza contratti di locazione
- Informativa assenza usi civici
- Elaborato grafico delle difformità
- Perizia Versione Privacy
- Quadro sinottico
- Foglio catasto pontificio
- Foglio catasto pontificio evidenziato
- Estratto di nascita debitrice esecutato
- Planimetria catastale di impianto del 1939
- Planimetria catastale attuale 1984
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato