

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n. 280/2018**

**Promossa da: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. – mandataria di**  
**TIBERIO SPV S.r.l. UNIPERSONALE**  
(Avv. Roberto Teseo/ Avv. Pietro Signorelli)

**nei confronti di: ..... e .....**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**G. E.:** dott. Antonino **GERACI**

**Custode Giudiziario:** avv. Maria Rita **VALERI** – Viterbo

**C.T.U.:** ing. Roberta **BARBARANELLI** – Vetralla

**Prossima Udienza:** 21 Novembre 2019

Vetralla, 8 Novembre 2019

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**II C. T. U.**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

ing. Roberta Barbaranelli

## **INCARICO**

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato consulente tecnico di ufficio la sottoscritta ing. Roberta Barbaranelli (con studio a Vetralla in Viale Mazzini n. 10 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. A795), invitandola a presentarsi, in data 6 giugno 2019, presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico.

In ottemperanza a quanto disposto dal G. E., il giorno 6 giugno 2019 alle ore 9,00 la sottoscritta si è presentata presso il Tribunale di Viterbo e, prestato giuramento secondo la formula di rito, è stata incaricata di rispondere ad una serie di quesiti posti dal G.E.

\* o \* o \* o \*

## **QUESITI**

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a :

**1) verificchi**, 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;

**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 dell'esatta identificazione;

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**5) acquisisca**, ove non depositate, 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso

ing. Roberta Barbaranelli

di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionanti 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;

ing. Roberta Barbaranelli



**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'articolo 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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940. n.1078;

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

**21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore,

ing. Roberta Barbaranelli

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](http://astegiudiziarie.it); 21.1 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**

La sottoscritta, convocata in data **06.06.2019**, accettando, giura di buon adempiere all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali "Compiti dell'esperto ex. art. 569 c.p.c."

In data **17.06.2019** e **05.08.2019** la c.t.u. si reca presso l'Agenzia del Territorio per acquisire l'estratto della mappa catastale ove ricade la particella di cui è parte l'immobile pignorato, la visura, la planimetria catastale e l'elenco immobili relativi alla suddetta particella (**allegati n. 2, 3 e 4**).

In pari data, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta raccoglie informazioni inerenti l'immobile in oggetto (**allegato n. 5**).

In data **19.06.2019** alle ore 10,00 presso l'immobile sito in Via Roma, 37, nel Comune di Piansano (VT), la c.t.u. procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; è presente, oltre alla sottoscritta, il custode giudiziario avv. Maria Rita Valeri ed al rappresentante della società che attualmente esercita un'attività commerciale nell'immobile in oggetto, che consente l'accesso (**allegato n. 1**).

In data **06.08.2019** la sottoscritta richiede presso lo studio notarile Raffaella Faletti, copia del titolo legittimante il possesso (**allegato n. 6**), che ritira successivamente.

In data **06.08.2019** la c.t.u. richiede presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano copia di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi di costruire e/o domande in sanatoria, D.I.A. o S.C.I.A., abitabilità/agibilità inerenti l'immobile oggetto di pignoramento, documentazione che ritira successivamente (**allegato n. 8**).

ing. Roberta Barbaranelli



In **pari data** la c.t.u. inoltra richiesta presso l'Ufficio Tributi dello stesso Comune, per acquisire informazioni circa le spese fisse gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento e/o su eventuali insoluti riguardanti l'immobile (**allegato n. 10**), documentazione che le viene trasmessa in data 10.08.2019.

Sempre in data **06.08.2019** la sottoscritta inoltra richiesta presso l'Anagrafe del Comune di Piansano, per acquisire copia del certificato di residenza e/copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni a margine della persona esecutata (**allegato n. 9**), documentazione che le viene trasmessa a mezzo pec.

In **data 06.08.2019**, la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio del Registro degli Atti Privati, per raccogliere informazioni su eventuali contratti di locazione inerenti l'immobile pignorato (**allegato n. 11**), documentazione che ritira in data **26.08.2019**.

In data **14.08.2019** la sottoscritta si reca presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per visionare la trascrizione del titolo legittimante il possesso e di provenienza antecedente il ventennio (**allegato n. 6**), nonché dell'atto di compravendita del 15.03.1971 (**allegato n. 7**).

In **pari data** richiede presso l'Archivio Notarile di Viterbo copia dell'atto di compravendita del 13.03.1971 e ne ritira copia in data **30.08.2019** (**allegato n. 7**).

\* o \* o \* o \*

### **PREMESSA**

Il pignoramento riguarda un'unità immobiliare sita in Via Roma n. 37, nel Comune di Piansano, costituita da un locale al piano terra corredato, sul lato opposto a Via Roma, da un'area esterna scoperta.

Il locale oggetto di pignoramento, unitamente ad altri locali dello stesso fabbricato ai quali risulta fisicamente unito, ospita attualmente un'attività commerciale (supermercato).

\* o \* o \* o \*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **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.*

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; il creditore procedente ha depositato agli atti certificazione notarile dalla quale risultano passaggi di proprietà a partire dal ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tuttavia, dato che il verbale di pignoramento risulta datato 26.10.2018 e che da ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo (Servizio di Pubblicità Immobiliare), l'atto di compravendita a favore dei debitori riporta la data del 12.11.1998, la sottoscritta ha reperito anche l'atto antecedente a quest'ultima data (**allegato n. 7**), che non risulta menzionato nella certificazione notarile.

\* o \* o \* o \*

#### **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 dell'esatta identificazione.*

La sottoscritta ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, che riporta di seguito:

#### **Dati Catasto Fabbricati**

ing. Roberta Barbaranelli



Comune di Piansano (Codice: G571) (**allegato n. 3**)

Ditta:

- ..... nato a ..... il .....

Cod. Fisc. ....

Comproprietari.. per ½

- ..... nat. a ..... il .....

Cod. Fisc. ....

Comproprietari.. per ½

Unità immobiliare: **Foglio 7** particella **12** Sub **9** Cat. **C/1** Classe **4**

Consistenza : **194 mq** Rendita: **€ 2.254,33**

Via Roma, 37 piano **T**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i suddetti dati catastali e consentono l'esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

### **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.*

La sottoscritta, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sulla base dei documenti in atti, ha predisposto l'elenco in ordine cronologico crescente dei passaggi di proprietà riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e intervenuti nell'intervallo di tempo compreso tra la trascrizione del pignoramento ed il titolo di provenienza anteriore al ventennio (**allegato n. 6**) che precede la notifica del pignoramento.

ing. Roberta Barbaranelli

**Prima del 12.11.1998** l'immobile oggetto di pignoramento apparteneva alla signora ..... (nata a Piansano il ..... ) e alla signora ..... (nata a Piansano il ..... ) per la quota di 1/3 ciascuno, nonché al signor ..... (nato a ..... il ..... ), alla signora ..... (nata a ..... il ..... ) e alla signora ..... (nata a ..... il ..... ), per la quota di 1/9 ciascuno.

Ai suddetti proprietari l'immobile **era pervenuto con atto del 15.03.1971** (**allegato n. 7**), a rogito notaio Mario De Facendis di Viterbo, rep. 98462, R.G. 3165, R.P. 2712, registrato in data 07.04.1971. Con tale atto le signore ....., (nata a ..... il ..... ), ..... (nata a ..... il ..... ), vendevano sia separatamente che congiuntamente ai signori ..... (nato a ..... il ..... ), ..... (nata a ..... il ..... ) e ..... (nata a ..... il ..... ), che compravano in parti uguali e pro indiviso: *“locale ad uso magazzino, in Comune di Piansano, Via Roma 37, con piccolo spazio scoperto retrostante, da indicarsi in catasto al Foglio mappa urbana con una frazione della particella 12/1 secondo la scheda di variazione 483281 redatta dal geom. Gianfranco Celestini in data 01.03.1971, che verrà allegata alla domanda di voltura e che in copia si allega sotto la lettera A), confinante con Via Roma, strada privata laterale, altro magazzino delle venditrici, salvo altri”*.

A seguito di denuncia per passaggi a causa di morte del ..... (**allegato n. 3**), la quota di proprietà di ..... era successivamente pervenuta, per la quota di 1/9 ciascuno, ai signori ....., ..... e .....

Con atto (**allegato n. 6**) a rogito notaio Raffaella Faletti di Viterbo **in data 12.11.1998** rep. n. 598, trascritto a Viterbo il 21.11.1998 ai nn. 13331/9660 di

formalità, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai signori ....., nata a ..... il ..... ed al signor ....., nato a ..... il .....

Per quanto riguarda la situazione catastale, la visura al **Catasto Fabbricati** (**allegato n. 3**) mostra che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fin dall'origine dell'impianto meccanografico era intestata ai signori ..... (nata a ..... il .....), ..... (nata a ..... il .....), ..... (nato a ..... il .....), per 1/3 ciascuno e fino alla data del 30.10.1997.

Dal **30.10.1997 e fino al 12.11.1998**, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, a seguito di denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/10/1997, voltura in atti dal 24/11/1998, risulta intestata alle signore ..... (nata a ..... il .....) e ..... (nata a ..... il .....) per la quota di 3/9 ciascuna ed ai signori ..... (nata a ..... il .....), ..... (nato a ..... il .....) e ..... (nata a ..... il .....), per la quota di 1/9 ciascuno.

Dal **12.11.1998**, a seguito di voltura in atti dal 24/11/1998, conseguente al citato atto di compravendita a rogito notaio Raffaella Faletti di Viterbo in data 12.11.1998 rep. n. 598, l'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato ai signori ....., nata a ..... il ..... ed al signor ....., nato a ..... il ....., per la quota di 1/2 ciascuno.

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 4**

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

La sottoscritta ha predisposto, sulla base dei documenti in atti (**allegato n. 5**), l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che di seguito trascrive, gravanti sulla proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento:

ing. Roberta Barbaranelli



- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data **04.12.1998** ai nn. 14442/2668 di formalità, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27.11.1998 ai rogiti del Notaio Faletti Raffaella di Viterbo, rep. 632, a favore della Banca Cooperativa Cattolica, società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Montefiascone e contro i signori ..... (C.F.: ..... ) e ..... (C.F.:.....), per un montante ipotecario di £ 500.000.000 ed un capitale di £ 200.000.000. Durata 10 anni avente per oggetto: magazzino e locale deposito (C2) in Piansano, Foglio MU particella 12, Sub. 9;
- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 11.01.2005 ai nn. 436/45, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2005 ai rogiti notaio Faletti Raffaella, rep. 4916, a favore della Banca Cooperativa Cattolica, società cooperative a responsabilità limitata, contro i signori ..... e ....., per un montante ipotecario di € 240.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto: negozio e bottega (C1) in Piansano, Foglio 7, particella 12, Sub. 9;
- Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 31.01.2019 ai nn. 1230/977, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26.10.2018, rep. 1706, a favore di Tiberio SPV S.r.l. Unipersonale e contro i signori ..... e ....., avente per oggetto: negozio e bottega (C1) in Piansano, Foglio 7, particella 12, Sub. 9.

Non risultano sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 5**

*Acquisisca, ove non depositate, 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'art. 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.*

ing. Roberta Barbaranelli

La sottoscritta c.t.u. ha acquisito l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile oggetto di pignoramento (**allegato n. 2**).

\* o \* o \* o \*

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

Dai certificati di residenza acquisiti presso l'ufficio Anagrafe i debitori risultano entrambi residenti nel Comune di Piansano (**allegato n. 9**).

Dai certificati di matrimonio (**allegato n. 9**), acquisiti i debitori risultano entrambi coniugati. In particolare risulta che il sig. .... ha contratto matrimonio in data ..... con la signora ....., mentre la signora..... ha contratto matrimonio in data ..... con il signor .....

Dalle notazioni a margine riportate nell'estratto di matrimonio (**allegato n. 9**) a nome del signor ....., risulta che "con atto in data **30.09.1998** a rogito notaio Fabrizio Fortini, gli sposi ..... e ..... hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Pertanto, alla data di compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento (12.11.1998), il signor ..... risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

\* o \* o \* o \*

**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.).*

**Descrizione**

ing. Roberta Barbaranelli

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel centro urbano del Comune di Piansano, in una zona centrale e prossima al centro storico; è costituito da un locale situato al piano terra di un fabbricato di tre piani (**fotografia n. 1**) ed ha ingresso dal civico n. 37 di via Roma.

Il locale, che ospita attualmente un supermercato, oltre che sulla suddetta via, prospetta per due lati su Via Nuova (**fotografia n. 2**), mentre per il restante lato, confina per un tratto con il vano scala dell'edificio ed è unito senza soluzione di continuità (**fotografie n. 8 e 9**) all'adiacente Sub. 10, intestato ad altra proprietà.

La struttura portante del fabbricato è in muratura; i soffitti del locale sono a volte (**fotografie n. 5 e 6**), il pavimento in graniglia (**fotografie n. 5 e 8**); l'infisso di ingresso è in alluminio, le pareti sono intonacate e tinteggiate a colori vivaci (**fotografie n. 5, 6 e 7**).

A sinistra dell'ingresso è presente un piccolo vano adibito ad ufficio ad uso dell'attività commerciale ed accessibile direttamente dal locale principale tramite una porta in legno (**fotografia n. 7**); tale vano è dotato di una finestra che affaccia su via Roma e che attualmente risulta sigillata e oscurata (**fotografia n. 1**) ed è fornito di due aperture vetrate che prospettano verso l'interno del locale (una verso l'ingresso, l'altra verso la zona adibita a vendita (**fotografie n. 7 e n. 10**)).

La zona adibita a vendita ospita attualmente gli scaffali del supermercato, si estende in lunghezza fino alla parete opposta all'ingresso ed in larghezza fino all'adiacente Sub. 10, al quale è collegata senza soluzione di continuità. La linea di passaggio tra un subalterno e l'altro è tuttavia riconoscibile, in corrispondenza del pavimento, dalla variazione di pavimentazione (**fotografia n. 8**); infatti il Sub. 9 risulta pavimentato in graniglia, mentre il Sub. 10 in pietra.



L'attività di supermercato occupa inoltre anche il Sub. 1, che, come il Sub. 10 e lo stesso Sub. 9, ha affaccio su Via Roma.

Sul retro dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si estende anche un'area esterna scoperta (**fotografie n. 3 e 4**), accessibile da cancelletto esterno e con recinzione in rete metallica, la quale costeggia anche il Sub. 10 e sulla quale insistono gli impianti frigoriferi a servizio del supermercato.

Su tale area scoperta risulta realizzato un manufatto precario in pannelli di cemento, blocchetti in tufo e copertura a spiovente in lamiera (**fotografie n. 11 e 12**)

Il locale oggetto di pignoramento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, ma fornito di impianto elettrico e di illuminazione ed è privo di servizio igienico, che risulta realizzato in altro subalterno. Il quadro elettrico generale risulta posizionato vicino all'ingresso e comanda anche gli impianti presenti nei subalterni adiacenti.

Il locale ha un'altezza netta variabile da circa 4,25 metri a circa 4,75 metri.

► **Superficie**

La superficie utile netta complessiva dell'unità immobiliare è di circa 194 metri quadrati, con altezza utile netta variabile da circa 4,25 metri a 4,75 metri.

Completa l'unità immobiliare un'area esterna che costeggia il locale sul fronte opposto a via Roma, avente una larghezza di circa 2,28 metri e catastalmente rappresentata (**allegato n. 4**) come area esclusiva di superficie pari a circa 51 mq.

► **Confini**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con appartamento dello stesso edificio sito al piano primo, con Via Roma, con Via Nuova per due lati, con Sub. 10, con vano scala, salvo altri.

► **Dati Catastali attuali**

Comune di Piansano (Codice: G571)

1) CATASTO FABBRICATI (**allegato n. 3**):

Ditta:

- ..... nato a ..... il .....

Cod. Fisc.....

Comproprietario per ½

- ..... nata a ..... il .....

Cod. Fisc.....

Comproprietaria per ½

Unità immobiliare: **Foglio 7** particella **12** Sub **9** Cat. **C/1** Classe **4**

Consistenza : **194 mq** Rendita: **€ 2.254,33**

Via Roma, 37 piano **T**

\* o \* o \* o \*

**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.*

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento è riportato che la signora ..... è nata il ..... a ..... e si riporta contestualmente il codice fiscale : ..... A tale codice fiscale corrispondono invece i seguenti dati anagrafici:

- luogo di nascita: .....,

- data di nascita: .....

ing. Roberta Barbaranelli

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare, è emerso che al nominativo di “.....” risultano associate due posizioni, alle quali corrisponde uno stesso codice fiscale (.....), ma data e luogo di nascita diversi:

- ....., nata a ..... il .....

- ....., nata a ..... il.....

Visionando l’elenco delle formalità iscritte per entrambi i nominativi (**allegato n. 5**), il pignoramento risulta trascritto solo in corrispondenza della prima posizione.

\* o \* o \* o \*

### **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 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 dei debitori e sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionanti 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.*

Nel titolo di provenienza del bene oggetto di pignoramento (**allegato n. 6**), atto di compravendita notaio Raffaella Faletti di Viterbo in data 12.11.1998 rep. n. 598, trascritto a Viterbo il 21.11.1998 ai nn. 13331/9660 di formalità è riportato che il signor ..... e la signora ..... hanno acquistato, pro indiviso ed in parti uguali tra loro, dai signori ....., ....., ....., ..... e .....: *“la seguente porzione immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Piansano, Via Roma, 37 e precisamente: locale ad uso magazzino avente accesso dal civico n. 37 della suddetta Via Roma, posto al piano terra, della superficie catastale di mq. 201 con piccolo spazio scoperto retrostante della superficie di mq. 50 circa, il tutto confinante con la suddetta Via Roma, con proprietà degli eredi Papacchini e con stradina comunale, salvo altri.”*

ing. Roberta Barbaranelli



La descrizione del cespite riportata nell'atto di compravendita corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

Si evidenzia tuttavia una discordanza nel valore della superficie: infatti nel titolo di provenienza è riportato "mq 201", mentre nella visura catastale è riportato il valore di 194 mq. Il valore di 201 mq trova in ogni caso riscontro nella visura catastale storica dell'unità immobiliare (**allegato n. 3**) ed è relativo alla superficie del locale quando era classificato come C/2 (ossia con l'originaria destinazione d'uso di magazzino).

La planimetria catastale attuale del Sub. 9 (**allegato n. 4**) risulta conforme all'odierno stato dei luoghi, fatta eccezione per una lieve difformità nella rappresentazione del vano adibito ad ufficio, il quale risulta avere dimensioni leggermente maggiori e comunque conformi ai titoli abilitativi rilasciati (**allegato n. 4**).

Occorre tuttavia evidenziare alcune problematiche:

- il Sub. 9 oggetto di pignoramento risulta unito sul piano fisico all'adiacente Sub. 10 (**fotografia n. 8**);
- il Sub. 9 risulta sprovvisto di servizio igienico (realizzato su altro subalterno). Tale fatto è condizione ostativa al riconoscimento di "status" di locale commerciale, rendendolo di fatto, ai fini della stima, valutabile come un magazzino potenzialmente trasformabile in locale commerciale previa realizzazione del servizio igienico;
- i subalterni attualmente occupati dall'attività commerciale hanno gli impianti in comune ed alimentati da un quadro generale posizionato nel subalterno oggetto di pignoramento;
- il Sub. 9, originariamente classificato "magazzino" ha subito una variazione di destinazione d'uso unitamente ai subalterni limitrofi, a seguito della quale risulta catastalmente classificato C1 (locale commerciale).

Pertanto, per rendere il Sub. 9 oggetto di pignoramento autonomo e funzionante, occorre realizzare (o ripristinare) il muro divisorio con il Sub. 10, nonché provvedere a rendere il subalterno indipendente anche dal punto di vista della dotazione impiantistica.

Si specifica, tuttavia, che l'originaria dotazione impiantistica del Sub. 9 non risulta ricostruibile, né è dato sapere chi abbia sostenuto i costi per la realizzazione degli impianti in comune con i subalterni limitrofi (se i proprietari o la/e società locatrici). Pertanto non risulta possibile valutare con precisione i costi di ripristino dello status quo ante dal punto di vista impiantistico, anche in considerazione del fatto che probabilmente gli impianti originari erano quelli tipici di un magazzino, anziché di un locale commerciale adibito a supermercato.

Si effettua pertanto una stima a corpo relativa ai costi di ripristino dell'autonomia funzionale ed impiantistica del Sub. 9 dagli altri subalterni in relazione alla situazione attuale e calcolando l'incidenza di tali costi sui diversi subalterni, rapportandola in proporzione alle loro diverse superfici.

Tali costi, che incidono sul subalterno oggetto di pignoramento con una percentuale pari a circa al 50,52% del valore complessivo, sono comprensivi di trasporto a discarica, oneri di demolizione, oneri della sicurezza, spese tecniche e tutto quant'altro occorre a dare l'opera finita, sono valutabili complessivamente, a corpo, I.V.A. compresa, in € 19.200,00 e riguardano la realizzazione del muro divisorio con il Sub. 10 ed il ripristino dell'autonomia impiantistica dei subalterni.

Pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, i costi necessari al ripristino dell'autonomia funzionale ed impiantistica risultano pari a circa:

$$€ 19.200 * 0,5052 = € 9.699,84, \text{ che si approssima ad } € 9.700,00.$$

\* o \* o \* o \* o \*

**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 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.*

Il pignoramento riguarda il Sub. 9 della particella 12, Foglio 7 del Comune di Piansano. Nella realtà dei luoghi tale subalterno risulta unito sul piano fisico all'adiacente Sub. 10, anch'esso comunicante direttamente con il Sub. 1. Tutti i suddetti subalterni sono situati al piano terra ed ospitano un'attività commerciale (supermercato).

Il Sub. 9, come i suddetti altri subalterni, è fornito di autonomo identificativo e planimetria catastale. La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (il subalterno 9) (allegato n. 4) non include porzioni aliene e/o non pignorate e comprende l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa area esterna di pertinenza.

**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.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un edificio d'epoca, che insiste nel centro abitato del Comune di Piansano, su un tessuto urbanizzato e dalla struttura urbanistica da tempo consolidata.

L'edificio originario è stato probabilmente nel corso del tempo variamente frazionato e/o ceduto a terzi, ma l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha mantenuto nel tempo, fin dall'origine dell'impianto meccanografico, identico identificativo catastale.

**Quesito n. 12**

ing. Roberta Barbaranelli

*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 attuale (**allegato n. 4**) risulta aggiornata con l'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per una lieve difformità della superficie del vano adibito ad ufficio e per la presenza di un manufatto precario presente sull'area esterna non riportato nella planimetria catastale.

La planimetria catastale potrà essere aggiornata, qualora si procedesse alla regolarizzazione del suddetto manufatto dal punto di vista dei titoli abilitativi, solo previo rilascio dei suddetti titoli edilizi.

\* o \* o \* o \*

### ***Quesito n. 13***

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

La particella su cui sorge l'unità immobiliare di oggetto di pignoramento ricade in zona B, sottozona B1 – completamento e ristrutturazione della Variante al P.R.G. del Comune di Piansano, approvata con D.G.R. n. 1407 del 25.10.2002.

\* o \* o \* o \*

### ***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.*

#### **► Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

A seguito di accertamenti eseguiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi (**allegato n. 8**):

- Concessione Edilizia n. 2292/98 del 07.10.1998 per trasformazione di locali a negozio;
- S.C.I.A. del 19.10.2016, committente società locataria..... per modifica degli ambienti interni tramite demolizione e realizzazione di nuove tramezzature;

ing. Roberta Barbaranelli



- C.I.L.A. del 27.09.2018, committente società ..... per modifica degli ambienti interni tramite demolizione e realizzazione di nuove tramezzature.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme a quanto definitivamente autorizzato con i suddetti titoli abilitativi, fatta eccezione per la presenza, sull'area esterna, di un manufatto precario, per il quale non risultano presentate richieste di autorizzazioni edilizie, né sanatorie edilizie.

Tale manufatto è costituito da due corpi affiancati, con copertura a spiovente; il primo, direttamente accessibile dall'area esterna, ha dimensioni in pianta di 2,05 x 1,90 metri, altezza massima di circa di 2,20 metri e minima di circa 1,86 metri, ha pareti in pannelli di cemento, copertura in lamiera greca e porta di accesso in ferro grigliato. Il secondo ha dimensioni in pianta di circa 2,05 x 2,50 metri, altezze pari a quelle del corpo precedente, pareti in blocchetti di tufo e copertura in lamiera grecata.

► **Agibilità.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità riguardante l'unità immobiliare in oggetto (**allegato n. 8**), rilasciato in data 27.11.1998.

\* o \* o \* o \*

**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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta conforme a quanto definitivamente autorizzato con i citati titoli abilitativi, fatta eccezione per la presenza, sull'area esterna, del suddetto manufatto precario, per il quale non risultano

ing. Roberta Barbaranelli

presentate richieste di autorizzazioni edilizie, né sanatorie edilizie, né istanze di condono.

Il manufatto non risulta sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, D.P.R. 380/2001 e 40, comma 6°, della L. 47/1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene risultano posteriori all'entrata in vigore della L. 326/2003, pertanto la regolarizzazione può avvenire o tramite ripristino dello stato dei luoghi o tramite richiesta di permesso in sanatoria presso l'ufficio tecnico comunale ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 36, subordinato al pagamento di una sanzione fissata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, qualora la richiesta venga accolta, comprensivi dell'importo delle sanzioni, delle spese tecniche per la presentazione della richiesta di sanatoria presso l'Ufficio tecnico e per la successiva variazione catastale, sono stimabili complessivamente, a corpo, I.V.A. compresa, in circa € 5.000,00.

In alternativa, occorre demolire il manufatto, con costi di demolizione stimabili, a corpo, I.V.A. compresa, in € 2.700,00 circa.

\* o \* o \* o \*

**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.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori esecutati è di comproprietà per la quota di ½ ciascuno.

\* o \* o \* o \*

**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*

ing. Roberta Barbaranelli

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per quanto riguarda le spese fisse gravanti sull'immobile, la sottoscritta riporta:

- **TARI**: circa € 382/anno (stimata sulla base dell'attività esercitata sull'immobile)
- **IMU** : circa € 990/anno
- **TASI**: circa € 136/anno

Per quanto riguarda la situazione debitoria presso il Comune di Piansano, si rimanda all'attestazione riportata nell'**allegato n. 10**.

\* o \* o \* o \*

#### **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; allégghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La tipologia, la conformazione e la collocazione dell'immobile pignorato non consentono la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene, pertanto la sottoscritta procede alla formazione di un unico lotto.

\* o \* o \* o \*

#### **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'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940. n.1078.*

L'immobile (Sub. 9, particella 12 del Foglio 7 del Comune di Piansano) è pignorato per l'intero, in virtù del pignoramento immobiliare, trascritto in data **31.01.2019**, R.P. n. 977 R.G. n. 1230, Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, rep. N. 1706 del 26.10.2018, per il diritto di piena proprietà, a favore della Tiberio SPV S.r.l.

Unipersonale contro ..... e ..... su unità immobiliare sita in Via Roma,

ing. Roberta Barbaranelli

37, a Piansano (VT), distinta in Catasto al Foglio 7, particella 12, Subalterno 9 che appartiene a:

- ..... nato a ..... il .....

Cod. Fisc. ....

Comproprietario per  $\frac{1}{2}$

- ..... nata a ..... il.....

Cod. Fisc. ....

Comproprietaria per  $\frac{1}{2}$

diritti pervenuti per atto di **compravendita del 12.11.1998** (allegato n. 6), notaio Raffaella Faletti di Viterbo, repertorio n. 598, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 21.11.1998, R.G. 13331, R.P. 9660 di formalità.

La tipologia, la conformazione e la collocazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non consentono la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene, pertanto la sottoscritta procede alla formazione del seguente lotto unico:

### **LOTTO UNICO**

*Diritti di piena proprietà delle persone esegutate pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno su locale sito nel Comune di Piansano e avente accesso dal civico 37 di Via Roma, attualmente adibito a locale commerciale.*

*L'unità immobiliare ha una superficie complessiva calpestabile di circa 194 mq, con altezza utile netta variabile da circa 4,25 metri a 4,75 metri e consiste in un locale situato al piano terra delimitato per un lato da un'area esterna esclusiva di superficie pari a circa 51 mq.*



*L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale fisicamente unita ad un subalterno adiacente, a sua volta comunicante con altro subalterno ed è sprovvista di servizio igienico, situato in altro subalterno.*

*L'unità immobiliare oggetto di pignoramento confina con appartamento dello stesso edificio sito al piano primo, con Via Roma, con Via Nuova per due lati, con Sub. 10, con vano scala, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...*

*L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piansano con i seguenti dati: Foglio 7, particella 12, subalterno 9, Via Roma, 37, piano terra, Cat. C/1, Classe 4, Cons. 194 mq, Rendita: € 2.254,33 ed è dotato di certificato di agibilità.*

*L'unità immobiliare risulta locata a società con contratto registrato in data antecedente al pignoramento e risulta occupata da ulteriore società per la quale non risulta registrato contratto di locazione.*

**Prezzo a base d'asta € 134.565,00 (\*).**

**(\*) L'importo, stimato a corpo, tiene conto dei maggiori costi necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, dei costi necessari al ripristino dell'autonomia funzionale ed impiantistica del locale e della realizzazione di un servizio igienico.**

\* o \* o \* o \*

#### **Quesito n. 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.*

**Stato di occupazione**

ing. Roberta Barbaranelli

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, l'immobile risulta occupato dalla....., che esercisce nello stesso un'attività commerciale.

▶ ***Titolo di possesso***

La sottoscritta ha acquisito il titolo legittimante il possesso (**allegato n. 6**), atto di compravendita a rogito notaio Raffaella Faletti di Viterbo, repertorio n. 598, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 21.11.1998, R.G. 13331, R.P. 9660 di formalità.

L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

▶ ***Contratti di locazione***

E' stata richiesta una certificazione presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati circa la sussistenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto. Dalle indagini effettuate risulta registrato in data 26.08.2016, un contratto di locazione ad uso commerciale tra i debitori e la società ....., con sede legale in ....., P.IVA: ..... e C.F..... (**allegato n. 11**).

La data di registrazione del contratto risulta antecedente al pignoramento ed il periodo di locazione stabilito dal contratto è di anni sei più sei, con inizio dal 01.08.2016 e termine al 31.07.2022.

Non risultano registrati contratti di locazione a nome della società .....; si evidenzia che il punto 3 del suddetto contratto di locazione (il quale risulta attualmente valido) stabilisce: *“la parte conduttrice non potrà sublocare totalmente o parzialmente l'immobile, salvo situazioni attinenti l'attività di cui al presente contratto e comunque solo dietro approvazione scritta da parte della parte locatrice”*.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 21**

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

Il bene non risulta occupato dai debitori per esigenze proprie, ma risulta locato, con canone annuo di € 9.600,00 (allegato n. 11).

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 22**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta 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).*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge del debitore, ma risulta locato ad una società che vi esercita attività commerciale (supermercato) (allegato n. 11).

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 23**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non 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.*

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità ed è privo di finiture di particolare pregio o carattere ornamentale. Sul bene pignorato non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, né vincoli o oneri di natura condominiale.

\* o \* o \* o \*

**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*

ing. Roberta Barbaranelli

*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.*

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare del Comune di Piansano, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, consistente nella determinazione del valore attuale dell'unità immobiliare sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato; le quotazioni a mq sono state desunte da stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato; il valore finale dell'unità immobiliare è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, applicando parametri correttivi che tengono conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante.

Le indagini effettuate hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e funzionale simili a quello oggetto della presente stima, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra: 650,00 e 1.200,00 €/mq. Pertanto, in relazione alle specifiche condizioni dei locali oggetto di perizia, nonché dell'attuale condizione del mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto che il valore medio più attendibile per l'unità immobiliare possa essere pari a circa ad € 877 al mq. Il calcolo della superficie commerciale ha restituito:

- Superficie commerciale (calcolata in conformità alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"):



Descrizione	Sup. comm. (mq)	Coeff. omogenizzazione	Sup. raggugiata
Locale	225	1,00	225
Area esterna di pertinenza	51 (*)	0,20	10,20
Totale			235,20

Il più probabile valore di stima si ottiene applicando la formula seguente:

$$V(\text{valore di stima}) = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - O_s - C_t$$

Dove:

**V<sub>u</sub>** = Valore medio unitario

**S<sub>ct</sub>** = Superficie commerciale

**β** = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi;

**δ** = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona;

**λ** = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile;

**y** = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso;

**Λ** = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture;

**W** = Oneri giuridici e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

**OS** = Oneri per la sanatoria delle difformità o ripristino stato;

**C<sub>t</sub>** = Costi di trasformazione;

**C<sub>a</sub>** = Costi per autonomia funzionale ed impiantistica.

Analizzando i coefficienti suddetti, si ottiene:

**β** = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi. L'aliquota per gli oneri

derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi può essere valutato nel 5% del valore

dell'immobile, pertanto il valore dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95.

$\delta$  = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona. Si assume un coefficiente pari ad 1, data la posizione centrale.

$\lambda$  = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile. All'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione appaiono buone, pertanto si assume un coefficiente pari ad 1.

$y$  = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso. L'immobile è occupato da una società che vi esercita un'attività commerciale, pertanto si valuta un coefficiente di abbattimento del 20% e il valore dovrà essere moltiplicato per 0,80.

$\Lambda$  = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture. L'unità immobiliare è in buono stato, pertanto il coefficiente  $\Lambda$  sarà considerato pari a 1.

$W$  = spese per eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva, né risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, servitù, censi, livelli, usi civici, sequestri, limitazioni d'uso, ecc.; non risulta disposto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Il coefficiente di deprezzamento risulta pari ad 1.

$OS$  = Oneri per la sanatoria delle difformità edilizie o costi per ripristino stato.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a :

$$V = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - C_a - C_t - O_s$$

$$V = (\text{€}/\text{mq } 877,00 \times 235,20 \text{ mq} \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,80 \times 1 \times 1) - C_a - C_t - O_s$$

$$V = \text{€ } 156.765,50 - C_a - C_t - O_s.$$

Il suddetto valore, in relazione ai valori unitari di superficie utile netta dell'unità immobiliare in oggetto, risulta così determinato:

Descrizione	Sup.utile netta (mq)	Prezzo	€	Valore
Locale	194	659,00	€	127.846,00

Area esterna (*)	51	A corpo	€	6.719,00
Sommano			€	134.565,00

(\*) Superficie catastalmente rappresentata come area esclusiva di circa 51 mq.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento risulta pari a:

€ 156.765,50. Da tale valore occorre detrarre i costi di trasformazione relativi ai lavori necessari a rendere l'unità immobiliare autonoma, stimati per l'unità immobiliare in oggetto, in circa € 9.700,00.

Inoltre, dato che il Sub. 9, reso autonomo dai subalterni adiacenti, risulta sprovvisto di servizio igienico, requisito imprescindibile per mantenere la qualifica di locale commerciale, occorre detrarre dal valore complessivo dell'immobile i costi di trasformazione, che consistono nella realizzazione di un servizio igienico e nelle spese tecniche, valutabili a corpo, I.V.A. inclusa, in € 7.500,00.

Occorre infine detrarre dal valore dell'immobile i maggiori costi necessari alla demolizione e/o regolarizzazione del manufatto precario che insiste sull'area esterna, che risultano pari a circa € 5.000,00.

Pertanto il valore del locale oggetto di pignoramento risulta pari a :

**V (valore di stima) = € 134.565,50, che si approssima a: € 134.565,00**

Valore ottenuto da:

€ 156.765,50 - € 9.700,00 - € 7.500,00 - € 5.000,00 = € 134.565,50

\* o \* o \* o \*

### **Quesito n. 25**

*Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.1 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.*

ing. Roberta Barbaranelli

La sottoscritta ha adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i testi relativi alla materia. Per eventuali approfondimenti, rimanda, per esempio, al testo “Nuovo Colombo - Manuale dell’Ingegnere - Hoepli”. La sottoscritta ha visionato stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato sul sito “astegiudiziarie.it” ed ha consultato i valori di stima riportati dalla Banca dati dell’Agenzia del Territorio, dalla C.C.I.A. di Viterbo, dal Borsino Immobiliare e dai siti internet “Immobiliare.it”, “Casa.it”, “Risorse Immobiliari”, ecc.; inoltre ha effettuato indagini di mercato presso le seguenti agenzie immobiliari: Tecnocasa, Gabetti. Per quanto riguarda le decurtazioni del prezzo di stima si rimanda alla risposta al precedente quesito.

\* o \* o \* o \*

**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.*

La sottoscritta ritiene che l’immobile in oggetto, date le caratteristiche e l’ubicazione strategica, avrebbe buone prospettive di collocamento sul mercato, ma il fatto che sia fuso con i subalterni adiacenti, che sussista un contratto d’affitto in corso di validità con data antecedente al pignoramento e che sia attualmente nella disponibilità di un’ulteriore società (che vi esercita un’attività commerciale riguardante anche i subalterni adiacenti), può costituire un forte deterrente all’acquisto da parte di terzi.

Ciò in considerazione del fatto che la disponibilità del bene non risulta immediata e che risulta necessario affrontare i costi necessari alla regolarizzazione e quelli necessari a renderlo autonomo e funzionante.

\* o \* o \* o \*

**Quesito n. 27**

ing. Roberta Barbaranelli



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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta affittato. Il canone richiesto risulta in linea con la media dei canoni di locazione richiesti dal mercato immobiliare per la zona in oggetto.

\* o \* o \* o \*

 Vetralla, 08 Novembre 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*

\* o \* o \* o \*

*La sottoscritta, in data 09.09.2019, ha inviato a mezzo pec copia della suddetta relazione di consulenza tecnica al custode ed all'avvocato di parte attrice, inviando copia cartacea alle persone esegutate e alla soc. .... con raccomandata A/R, dando termine per eventuali note di osservazione fino al 10 Ottobre 2019. Alla data odierna non ha ricevuto alcuna comunicazione.*

Vetralla, 08 Novembre 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*





ing. Roberta Barbaranelli

**ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione di Consulenza Tecnica n. 12 fotografie ed i seguenti documenti:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale ed elenco immobili;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Atto di provenienza;
7. Atto del 13.03.1971;
8. Titoli abilitativi;
9. Certificati anagrafici;
10. Insoluti;
11. Richiesta di accesso agli atti Agenzia delle Entrate.

\* \* \* \* \*

Vetralla, 08 Novembre 2019

Il consulente tecnico d'ufficio

*ing. Roberta Barbaranelli*



ing. Roberta Barbaranelli