

Geometra Massimiliano Paladino

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonino Geraci

Esecuzione Immobiliare n° **218/2019**

promossa da

FINO 1 SECURITISATION SRL

(Avv. Antonio Calandrelli)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del **04/11/2021**



Premesso che:

- È in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° **218/19** promossa da **FINO 1 SECURITISATION SRL**

- il G.E. Dott. Antonino Geraci, con provvedimento in data 02/12/2019 nominava il sottoscritto **geom. Paladino Massimiliano**, con studio tecnico in Via Santa Lucia 34/b a Viterbo, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e nell'udienza del **12/12/2019**, ricevuto il giuramento di rito, gli affidava l'incarico.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU, procede nella risposta in ordine ai punti del Verbale di Conferimento dell'Incarico ex Art. 568 CPC e di Giuramento dell'Esperto, e precisamente:

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

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



Risposta punti 1) e 2): Da un preliminare esame della documentazione il CTU ha potuto riscontrare la completezza della documentazione in merito alla regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento, in relazione ai dati catastali, ai diritti del debitore, della documentazione depositata e della certificazione ipo-catastale, quindi, nel prendere contatti con l'ausiliario del G.E. e Custode Giudiziario Nominato Dott. **Giancarlo Puri**, procedeva di concerto a fissare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **10/01/2020** presso gli immobili oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Vasanello (VT);

Alla data ed al luogo concordato, il C.T.U., unitamente al C.G., si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e dava inizio alle operazioni peritali visionando gli immobili ed eseguendo una attenta ricognizione degli stessi acquisendo ulteriore documentazione da parte dell'esecutato, rilevando misure e riprese fotografiche ritenute necessarie.

- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti 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 punto 3): Il CTU eseguite le opportune indagini ed ispezioni presso i Pubblici Uffici ha potuto reperire la documentazione che attesti i passaggi di proprietà e le variazioni catastali



nel periodo intercorrente la data di trascrizione del pignoramento ed il ventennio antecedente che di seguito segnala:

- A) Abitazione** nel Comune di Vasanello - attualmente Foglio 17 p.lle graffate 2146 sub 4 e 2147 sub 9, Via Del Grottone, 104 Piano 1 cat A/3 classe 3 vani 5 Rendita Euro:258,23.
- B) Cantina** nel Comune di Vasanello - attualmente Foglio 17 p.lla 2147 sub 1, Piazza della Mole (catastalmente Via Praticcare, 214) Piano T cat C/2 classe 1 consistenza mq 31 superficie catastale 30 Rendita Euro:33,62.

Alla data del 18/10/2019 risulta:

1. Ai Sig.ri _____ coniugi in comunione dei beni per la quota di 1/1 dell'usufrutto e _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà, gli immobili oggetto della procedura erano pervenuti con atto di vendita Notaio Filippetti Carlo del 26/09/2006 Rep. 44174/25794 trascritto il 13/10/2006 ai n. 19779/13736 da _____ i

2. Alle Sig.re _____ a erano pervenuti:
 - a. in parte per successione legittima Denuncia n. 56 del 14/04/2006 Vol. 1280 U.R. Viterbo **trascritta** il 11/06/2007 ai nn. 10697/7480 di _____ nata a Vasanello il _____ . Successivo Atto di Accettazione Tacita Eredità Notaio Filippetti Carlo del 05/04/2007 rep. N. 45064/26493 trascritto il 07/08/2007 ai nn. 15154/10558.
 - b. In parte per successione legittima n. 57 del 14/04/2006 vol. 1280 U.R. Viterbo **trascritta** il 11/06/2007 ai nn. 10698/7481 di _____ Successivo Atto di Accettazione Tacita



Eredità Notaio Filippetti Carlo del 05/04/2007 rep. N. 45064/26493 trascritto il 07/08/2007 ai nn. 15154/10558.

3. Ai coniugi [redacted] l'immobile è pervenuto con atto di vendita Notaio Giovanni Sconocchia di Orte del 14/06/1953 rep. 10464/2444 registrato e trascritto a Civita Castellana il 978 mod I vol 81 atti pubblici. (**Atto Antecedente il Ventennio allegato**)

Frazionamenti e Variazioni Catastali

A) Per l'appartamento Foglio 17 p.la 2146 sub 4 e 2147 sub 9:

- 04/05/2006 FUSIONE protocollo n. VT0052668 in atti dal 04/05/2006 FUSIONE (n. 8510.1/2006) Foglio 17 p.lle graffate 532 sub 9 e 533 sub 4 cat A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani Rendita Euro 288,70, Via Del Grottone n. 104 piano: 1;
- 29/11/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO protocollo n. VT0127522 in atti dal 29/11/2006 (n. 17523.1/2006) effettuata con prot. n. VT0095585/2007 del 28/03/07
- 07/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE protocollo n. VT0022285 in atti dal 07/03/2013 (n. 3916.1/2013) effettuata con prot. n. VT0095585/2007 del 28/03/07 - costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 17 pla 533 sub 4 per allineamento mappe
- 07/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE protocollo n. VT0022290 in atti dal 07/03/2013 (n. 3922.1/2013) effettuata con prot. n. VT0095585/2007 del 28/03/07 - costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 17 pla 532 sub 9 per allineamento mappe



- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie: Totale: 97 m² Totale escluse aree scoperte: 96 m² effettuata con prot. n. VT0095585/2007 del 28/03/07 - costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 17 pla 532 sub 9 per allineamento mappe
- 17/02/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI protocollo n. VT0007903 in atti dal 18/02/2021 (n. 2940.1/2021) Cat A/3 classe 3 consistenza 5 vani Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte: 88 m² rendita Euro 258,23 (**eseguita dal CTU**)

B) per la **cantina** Foglio 17 p.lla 2147 sub 1:

- 30/06/1987 Impianto meccanografico Foglio 17 p.lla 532 sub 1 cat C/2 classe 1 consistenza 31 m² Rendita L. 99 (Euro 0.05);
- 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario Foglio 17 p.lla 532 sub 1 cat C/2 classe 1 consistenza 31 m² Rendita Euro 33,62;
- 07/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE Variazione del protocollo n. VT0022290 in atti dal 07/03/2013 (n. 3917.1/2013) Foglio 17 p.lla 2147 sub 1 cat C/2 classe 1 consistenza 31 m² Euro 33,62 - Via Praticare n. 214 piano: T; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 17 pla 532 sub 1 per allineamento mappe;
- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Foglio 17 p.lla 2147 sub 1 cat C/2 sub 1 consistenza 31 m² Superficie Catastale Totale: 30 m² Euro 33,62 - Via Praticare n. 214 piano: T; costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 17 pla 532 sub 1 per allineamento mappe;

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



Risposta punto 4): Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

***ISCRIZIONE n. 9433/1268 del 09/06/2011** – Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato Rep. 51959/32328 Notaio Filippetti Carlo del 03/06/2011.*

A favore: Banca Delle Marche S.P.A. con sede in Ancona cod. fisc. 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto Ancona - Via Menicucci 4/6).

***ISCRIZIONE N. 16475/2301 del 28/11/2018** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 159 del Tribunale di Viterbo del 14/02/2018*

A favore: Fino I Securitisation SRL con sede in Milano, cod.fisc. 09966380967 (domicilio ipotecario eletto c/o lo st. Avv. Antonio Calamdrelli in Viterbo piazza Fontana Grande n. 6)



TRASCRIZIONE N. 13039/9980 del 20/09/2019 nascente da pignoramento n. 1465 del 17/09/2019 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.

A favore: Fino 1 Securitisation SRL con sede in Milano, cod. fisc. 09966380967

- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Risposta punto 5): Il CTU ha potuto acquisire le mappe censuarie e tutti gli elementi utili per procedere all'espletamento dell'incarico affidatogli che in copia allega alla presente.

- 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);

Risposta punto 6): Il C.T.U, consultati i registri dello Stato Civile dei comuni di Vasanello e Orte (Comune in cui i coniugi Paganini hanno contratto il matrimonio in data 27/04/1974) ha potuto acquisire l'atto di matrimonio che si allega unitamente alla certificazione della Verifica anagrafica rilasciata dal Comune di Vasanello.

Per Paganini Poalo si allega il certificato anagrafico dello stato libero rilasciato dallo stesso comune.

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.*

Risposta punto 7): La composizione dei beni pignorati, contribuisce alla formazione di **due lotti**, determinati in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche.

Lotto n. 1 composto da:

Abitazione sita nel Comune di Vasanello (VT) *avente accesso da Via del Grottone*

n. 104 sita al piano primo composta di Soggiorno con angolo cottura, disimpegno,

Geom. Massimiliano Paladino – Via Santa Lucia 34/B – 01100 Viterbo (VT) – Tel. e Fax. 0761-250838

Cell. 348-3705935 mail: euro.pal@libero.it PEC: massimiliano.paladino@geopec.it



due Camere, due bagni e terrazzo, confinante con detta via, Piazza della Mole sul retro, fabbricato in aderenza di Mariani Paola a Nord e prop. Mecocci Andrea a Sud separata da vicolo con scale.

- Dati Catastali - Foglio 17 Particelle graffate 2146 Sub 4 e 2147 sub 9 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani superficie Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte 88 m² rendita Euro 258,23– VIA DEL GROTTONE n. 104 piano: 1;
- Quote di proprietà:

- Provenienza:

Atto Pubblico del 26/09/2006 Repertorio n. 44174/25794 Notaio FILIPPETTI CARLO di Terni trascritto il 13/10/2006 ai nn. 19779/13736;

- Descrizione:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo con accesso indipendente da scale e terrazzino su Via del Grottone n. 104 e secondario accesso, sul retro, da Piazza della Mole, attraverso vicolo con scale. L'immobile di cui è parte è ubicato in uno dei quartieri a sud-Ovest prossimi del centro abitato di Vasanello. E' compreso nel vetusto tessuto urbano costituito da stabili similari realizzati in muratura di blocchetti di tufo locale, diversamente ristrutturati, edificati in epoca remota, di tipo in linea e posti a



cavallo tra le suddette vie. Ha solai in latero-cemento. Esternamente, per la parte dell'unità immobiliare in esame, ha facciate intonacate con malta cementizia rifinita "alla pezza". La copertura oggetto di recente ristrutturazione appare in buone condizioni pur evidenziando una copiosa infiltrazione visibile dal prospetto di Piazza della Mole che va risolta;

Internamente si compone di Soggiorno con Angolo Cottura, disimpegno, n. 2 Camere, due bagni per complessivi mq 72 oltre a scala scoperta e terrazzo d'accesso sul vano scala di Via del Grottone di mq 4.80; Balcone sul retro su Piazza della Mole di mq 7.80.

Finiture e Dotazioni

L'appartamento è stato oggetto di recente ristrutturazione pertanto consta di pareti e soffitti intonacate e tinteggiate; pavimenti, battiscopa e rivestimenti dei bagni e angolo cottura in ceramica; infissi interni in legno tipo a due bugne tamburate; Infissi esterni in legno con vetrocamera e persiana. Portoncino d'ingresso di tipo blindato.

Impianti: Dispone di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. E' presente un camino a legna nel soggiorno. Normali le altre dotazioni impiantistiche consone alla residenza.

- Disponibilità: L'immobile ha al suo interno arredi e suppellettili. Risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale abitazione per se e per i suoi familiari;

NB: E' presente anche una soffitta al piano Secondo **attualmente non accessibile**. A detta dell'esecutato è tutt'ora allo stato grezzo. Dai progetti allegati si desume essere stata autorizzata ed avere una superficie di mq 43.12 e altezza media massima al colmo di mt 2.80 e minima ai lati rispettivamente di mt 1.60 e 1.50 collegata attraverso una scala a chiocciola dal soggiorno attualmente non presente. Dalla camera matrimoniale



si scorge una botola aperta per l'eventuale accesso provvisorio dall'interno. Dal prospetto su Via del Grottone si intravedono le due finestre. Non risulta censita al NCEU.

Lotto n. 2 composto da:

Cantina sita nel Comune di Vasanello (VT) avente accesso da Piazza della Mole n. 13 (catastalmente Via Praticcare n. 214) al Piano terra, scavata nella roccia di tufo, composta da un primo vano ad uso tinaio di mq 27.84 con parziali pareti in muratura soffitto a volta Hmax mt 2.95 e Hmin mt 1.90 e un secondo vano costituito dalla gola della cantina vera e propria di mq 23 circa e altezza di circa mt. 1.80. Quest'ultimo non censito. Confinante con detta via e terrapieno su più lati.

- Dati Catastali - Foglio 17 p.lla 2147 sub 1 cat C/2 classe 1 consistenza 31 m²
Superficie Totale: 30 m² Rendita Euro 33,62

Foglio 17 Particelle graffate 2146 Sub 4 e 2147 sub 9 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani superficie catastale Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte 88 m² rendita Euro 258,23- VIA PRATTICARE n. 214 piano: T;

- Quote di proprietà:



- Provenienza:

Atto Pubblico del 26/09/2006 Repertorio n. 44174/25794 Notaio FILIPPETTI CARLO di Terni trascritto il 13/10/2006 ai nn. 19779/13736;

- Descrizione:

Locale cantina con accesso a livello direttamente da Piazza della Mole. Fa parte del medesimo stabile di cui al precedente Lotto 1 di cui si richiamano le caratteristiche ad eccezione dell'assenza di intonaco sulla facciata.

Internamente si compone di due distinti vani di cui il primo ad uso tinaio di mq 27.84 con parziali pareti in muratura e soffitto a volta avente Hmax mt 2.95 e Hmin mt 1.90 e un secondo vano collegato al primo da una rampa anch'essa scavata nel tufo, costituito dalla gola della cantina vera e propria di mq 23 circa e altezza di circa mt. 1.80. Quest'ultimo vano non è presente nella planimetria catastale e non risulta al momento agevolmente accessibile poiché allagato sul pavimento per circa 5 cm. Stante le dichiarazioni dell'esecutato, tale acqua sembra derivi direttamente dalla roccia e si manifesta, con fasi più o meno intense, durante l'arco dell'anno. Confina per un lato con detta Piazza della Mole e terrapieno su più lati.

Finiture e Dotazioni

I due vani presentano pavimento in battuto di cemento e pareti in parte in muratura il primo mentre pareti, pavimento e soffitto scavati direttamente nella roccia il secondo; Porta d'accesso in metallo con soprastante sesto di areazione.

Impianti: Minimale impianto elettrico ma senza nessuna utenza allacciata.

- Disponibilità: L'immobile ha al suo interno materiali vari quali botti in resina, attrezzi per la cantina, derrate o scorte ecc; risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale pertinenza accessoria della soprastante abitazione;



NB: Nella planimetria catastale agli atti è omessa perché ritenuta testualmente “*impraticabile*” la parte in fondo della cantina ed un modesto incavo nel tinaio. Probabilmente dovuta all’impossibilità di rilevarla per l’acqua che solitamente si depositata sul pavimento proveniente dalle infiltrazioni dalla roccia. Il CTU ha potuto comunque misurare la parte eccedente che è pari a mq 24,82 per un’altezza di circa mt 1.80 (Vedi Planimetria di Confronto Lotto 2).

- 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 identificati 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 punto 8): IL CTU ha potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell’atto di pignoramento che individuano comunque il compendio pignorato, ad eccezione di:

- 1) Lotto 1-2) L’intestazione catastale riporta quale Usufruttuaria la sola quota di 1/1 intestata alla Sig.ra “in regime di comunione dei beni”

- 2) Lotto 2) è difforme catastalmente l’indicazione toponomastica e numero civico di Via Praticare (o Praticare) n.214 contro l’attuale Piazza della Mole n. 13;



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

Risposta punto 9): Il CTU ha potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel titolo di provenienza, salvo riscontrare quanto appresso:

1) **Lotto 1)** non è censita la soffitta al piano Secondo attualmente non accessibile (Vedi planimetria in Titoli Edilizi allegati); la soffitta, di fatto attualmente inaccessibile per la mancanza del collegamento verticale, stante la dichiarazione dell'esecutato è tutt'oggi allo stato grezzo. Ricade per sovrapposizione, all'interno del perimetro della porzione di fabbricato in esecuzione.

NB: Per la sua regolarizzazione, essendo già stata urbanisticamente autorizzata, occorre solamente presentare una Denuncia di Variazione catastale DOCFA con relativa planimetria. Costi preventivabili in € 500,00;



2) **Lotto 2**) non è censita una porzione della cantina. (vedi planimetria Stato di Fatto allegata e Planimetria di Confronto Lotto 2): Il vano ricavato in profondità nella roccia non è stato rappresentato all'epoca nella vigente planimetria catastale per "impraticabilità".

NB: Per la sua regolarizzazione, potendo ipotizzare che l'ampliamento sia stato eseguito in epoca remota, occorre presentare una CILA postuma "in Sanatoria" e successivamente presentare una Denuncia di Variazione catastale DOCFA per ampliamento con relativa planimetria per "porzione sfuggita al primo accatastamento". Costi preventivabili in € 2.500 di cui 1.000 per oneri di sanatoria;

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;

Risposta punto 10): IL CTU rimanda al punto precedente.

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 punto 11): Il CTU ha potuto accertare la non sussistenza di quanto sopra;



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 punto 12): Il CTU ha ritenuto di dover aggiornare con Denuncia di Variazione Catastale Docfa la planimetria del Lotto 1 in quanto, la distribuzione interna, pur autorizzata urbanisticamente dai titoli edilizi in premessa, non era stata aggiornata (Vedi Planimetria di Confronto Lotto 1 e ricevute Variazione Catastale Docfa).

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

Risposta punto 13): Entrambe le utilizzazioni (Abitativa e Cantina) sono conformi a quanto previsto dallo strumento urbanistico;

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 punto 14): Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune sono stati rinvenuti i titoli edilizi relativamente al Lotto 1 (Appartamento) che in conformità definiscono il cespite nella sua interezza.



Di contro nulla è emerso dalla ricerca per quanto concerne il titolo edilizio del lotto 2 (Cantina) e l'agibilità per entrambi.

Si evidenzia che l'immobile di cui al lotto 2 (Cantina) è parte del tessuto urbano del centro storico di remota costruzione e la data del 31/12/1939 riportata nella relativa scheda catastale certifica che la sua costruzione è avvenuta certamente ante '67 ed inoltre anteriormente anche alla legge fondamentale urbanistica n. 1150 del 31 ottobre 1942 pertanto, ad esclusione della parte non accatastata, da ritenere conforme.

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta punto 15): Non sono stati rinvenuti alcuno dei procedimenti sopra richiamati.

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 punto 16): I beni risultano in piena proprietà degli esecutati privi di gravami di sorta;

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 punto 17): Dalla verifica effettuata non risultano spese fisse di gestione o manutenzione condominiali sia deliberate che in programma. Al momento non risultano procedimenti giudiziari a carico in tal senso.

N:B: IL CTU segnala la riparazione dell'infiltrazione in copertura che ipotizza consistere nella ricollocazione e/o integrazione di un limitato numero di tegole o ripristino della conversa di elementi sporgenti. Il tutto quantificabile sommariamente in € 500,00.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta punto 18): Il CTU rispondendo al quesito 7 ha suddiviso i beni pignorati in n. due distinti Lotti.

19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla loro 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;

Risposta punto 19): Gli immobili risultano pienamente pignorati (100% nuda proprietà+100% usufrutto). Vedi risposta al quesito precedente e quesito n. 7 (suddivisione dei beni pignorati in n. due distinti Lotti).

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;

Risposta punto 20): L'immobile di cui al Lotto n. 1 (Appartamento) ha al suo interno arredi e suppellettili. Risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale abitazione per se ed i suoi familiari;

L'immobile di cui al Lotto n. 2 (Cantina) ha al suo interno materiali vari quali botti in resina, attrezzi per la cantina, derrate o scorte ecc; Risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale pertinenza accessoria della soprastante abitazione;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie 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;

Risposta punto 20): IL CTU ha potuto accertare che i beni sono occupati esclusivamente dal debitore esecutato;

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 nuda proprietà);

Risposta punto 22): Il CTU ha accertato che non ricorre la condizione.

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;

Risposta punto 23): Nessun Vincolo “puntuale” gravante sugli immobili da segnalare



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;

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma di:

- **superfici coperte calpestabili** (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione); i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;
- **Superfici scoperte** (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento e 10% ville e giardini;
- **pertinenze** (cantine, posti auto coperti e scoperti), il calcolo attiene a valori molto diversi, a seconda della loro qualità, dimensione e soprattutto ubicazione dell'immobile. In linea di massima le quote percentuali da usare sono: 25% cantina,



40-80% box, 25.50% posto auto coperto/scoperto; 80% mansarde rifinite; 60% locali interrati abitabili.

Nel caso in esame per il **Lotto n. 1** (Appartamento) si ha:

- superfici coperte calpestabili	mq 85 x 100% =	mq	85
- superfici scoperte	mq 12.60 x 25% =	mq	3.15
- Pertinenze – ingresso 2	mq 2.70 x 50% =	mq	1.35
- Pertinenze – mansarda grezza	mq 43.12 x 20% =	mq	8.62
<hr/>			
Totale Superficie Commerciale		mq	98,12

Nel caso in esame per il **Lotto n. 2** (Cantina) si ha:

- sup. coperte calpestabili-Tinaio	mq 27.84 x 100% =	mq	27.84
- superfici scoperte	mq 0 x 25% =	mq	
- Pertinenze - Cantina	mq 23 x 30% =	mq	6.90
<hr/>			
Totale Superficie Commerciale		mq	34,74

VALUTAZIONE

Considerando che il mercato immobiliare nel centro abitato di Vasanello ha un andamento medio-basso e che le vendite del settore residenziale e misto sono limitate al mercato locale interno che risente di una flessione del - 6.43% il CTU stima come segue:

Lotto 1 - Appartamento della Superficie Commerciale di mq 98.12

Valore Stimato mq 98,12 x 750€/mq = € **73.590,00**



Lotto 2 - Cantina della Superficie Commerciale di mq 34.74

Valore Stimato mq 34,74 x 250,00 €/mq = € **8.685,00**

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

21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Il CTU per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima ritiene di adottare il procedimento di stima mediante il “metodo sintetico comparativo” che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la determinazione dei suddetti valori il CTU ha estrapolato i dati dalle seguenti banche dati, nonché consultato i valori immobiliari dichiarati nella zona di riferimento per compravendite di immobili simili. Ha altresì consultato siti specifici e agenzie immobiliari locali tra cui:

1. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO primo semestre 2020



2. Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Semestre: 2 – 2020
Comune di VASANELLO Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO STORICO E PRIMO
COMPLETAMENTO;
3. borsinoimmobiliare.it;
4. Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

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;

Considerando l'andamento medio basso del mercato immobiliare del centro abitato di Vasanello e che le vendite del settore residenziale e misto sono prerogativa del mercato locale interno, considerando altresì le caratteristiche peculiari degli immobili in trattazione il CTU indica quale prospettiva utile di collocamento il mercato residenziale destinato a nuclei famigliari medi residenti.

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

Non ricorre la condizione.

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

IL CTU ritiene di aver risposto correttamente ad ogni singolo quesito seguendo lo schema sequenzialmente esposto;



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

Il CTU invierà alle parti nelle consuete forme copia del proprio elaborato peritale;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Il CTU depositerà nei modi prescritti il proprio elaborato peritale;

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



- 32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 33) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
- 34) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata trascrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 35) *allegghi alla relazione:*



- 1) *Planimetria – Lotto 1 Appartamento;*
- 2) *Planimetria – Lotto 2 - Cantina*
- 3) *la visura catastale attuale Lotto 1 Appartamento;*
- 4) *la visura catastale attuale Lotto 2 Cantina;*
- 5) *copia della concessione o della licenza edilizia – PdC n. 20/2007*
- 6) *Copia DIA n. 63/2010;*
- 7) *Verbale operazioni Peritali;*
- 8) *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);*
- 9) *copia atto di provenienza ante ventennio;*
- 10) *quadro sinottico triplice copia;*
- 11) *Certificati dello Stato Civile eseguiti;*
- 12) *Documentazione Fotografica;*
- 13) *Mappa Catasto terreni*
- 14) *Confronto Planimetrie Lotto 1*
- 15) *Confronto Planimetrie Lotto 2*
- 16) *Variazione Catastale Lott 1 – Docfa*

Viterbo, li 27/05/2021

IL CTU Geom. Massimiliano Paladino



Geometra Massimiliano Paladino

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonino Geraci

Esecuzione Immobiliare n° **218/2019**

FINO 1 SECURITISATION SRL

(Avv. Antonio Calandrelli)

contro

Trasmissione alle parti della

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del **04/11/2021**

Integrazione alla CTU del 28/10/2021 in risposta alla PEC del 07/10/2021 da parte del Custode Dott. Giancarlo Puri che testualmente si riporta:

“.....Il 07.10.2021 12:26 Per conto di: giancarlopuri@pec.studiopuri.it ha scritto:

Gent.mo Geometra

in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto ed alla sua perizia di stima depositata nel fascicolo in data 29.5.2021, in vista dell'udienza del 4.11.2021 le chiedo alcuni chiarimenti:

- atti di provenienza: occorre ricostruire i vari passaggi recuperando l'atto di provenienza ultra ventennale. Salvo errori, non ho visto tra gli allegati della perizia copia dell'atto di provenienza ai debitori.

- allegato 8 della perizia dovrebbe essere costituito dalla ispezione ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni). Tuttavia sono stati allegati solamente le ispezioni ipotecarie dell'iscrizione ipotecaria della Fino 1 Securitisation srl e la successiva trascrizione del verbale di pignoramento. Non c'è un estratto sintetico delle formalità iscritte sugli immobili che elenca tutte le formalità iscritte e manca la nota di iscrizione della ipoteca a favore di Banca delle Marche del 2011.

- usi civici: rispondendo al quesito n. 16 afferma che non ci sono gravami di sorta. Ha acquisito documentazione presso il Comune di Vasanello?

- quadro sinottico: con riguardo allo stato detentivo afferma che è " libero e nella disponibilità degli esecutati". Ritengo ci sia un refuso.



- prova invio alle parti della CTU: occorre depositare le ricevute dell'invio alle parti ed al debitore della sua relazione

In attesa di cortese riscontro invio cordiali saluti.

Il Custode Giudiziario

IL CTU così risponde:

Atti di provenienza: I vari passaggi sono cronologicamente riportati nel punto 3) della relazione. A supporto la relazione notarile depositata agli atti.

L'atto di provenienza ultraventennale della porzione abitabile è l'allegato n. 9 tra quelli depositati.

Per la cantina, nonostante numerose ispezioni tra Catasto, Conservatoria, Archivio Notarile e vecchio Catasto Pontificio, nulla è stato purtroppo trovato. Dalla scheda di Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana N.26638549 si evince il possesso pervenire "per costruzione". Dato evidente che attesta che la cantina è stata costituita per escavazione nella roccia dall'allora proprietario Sig. [redacted] quale dante causa degli attuali esecutati – Vedi Scheda Allegata

integrazione del 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 fallimento);

Elenco Completo Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Per l'immobile Abitativo al Fg 17 attualmente p.lla 2146 sub 4 e 2147 sub 9

ISCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 2301 Registro Generale 16475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 159 del 14/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 20/09/2019 - Registro Particolare 9980 Registro Generale 13039
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VITERBO Repertorio 1465 del 17/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Per lo stesso immobile ex p.lla 533 sub 4 e 532 sub 9

TRASCRIZIONE del 13/10/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 19779
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 44174/25794 del 26/09/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 7169
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 1298 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2011. Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 10558 Registro Generale 15154
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 10559 Registro Generale 15155
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 09/06/2011 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 9433
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 51959/32328 del 03/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Per l'immobile Cantina al Fg 17 attualmente p.lla 2147 sub 1

ISCRIZIONE del 28/11/2018 - Registro Particolare 2301 Registro Generale 16475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 159 del 14/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 20/09/2019 - Registro Particolare 9980 Registro Generale 13039
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VITERBO Repertorio 1465 del
17/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per lo stesso immobile ex p.lla 532 sub 1

1 TRASCRIZIONE del 13/10/2006 - Registro Particolare 13736 Registro Generale 19779
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 44174/25794 del 26/09/2006



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2 ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 7169
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 1298 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/06/2011. Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3 TRASCRIZIONE del 11/06/2007 - Registro Particolare 7480 Registro Generale 10697
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/1280 del 14/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4 TRASCRIZIONE del 11/06/2007 - Registro Particolare 7481 Registro Generale 10698
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/1280 del 14/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5 TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 10558 Registro Generale 15154
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6 TRASCRIZIONE del 07/08/2007 - Registro Particolare 10559 Registro Generale 15155
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 45064/26493 del 05/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7 ISCRIZIONE del 09/06/2011 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 9433
Pubblico ufficiale FILIPPETTI CARLO Repertorio 51959/32328 del 03/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Usi Civici: dalle informazioni assunte a suo tempo presso il Comune di Vasanello non risultavano gravami in tal senso. A maggior conferma la allego la PEC di risposta dello stesso comune che ne ribadisce l'inesistenza.

Quadro Sinottico: E' evidente che è stata usata una terminologia impropria per definire che l'immobile è attualmente libero e nella piena disponibilità degli esecutati. Con il termine "libero", si voleva indicare la **non occupazione, a qualunque titolo, da parte di terzi**, fatta eccezione ovviamente per gli esecutati di cui è dimora. Quanto affermato è comunque specificato al punto 20) che testualmente si riporta:

Risposta punto 20): L'immobile di cui al Lotto n. 1 (Appartamento) ha al suo interno arredi e suppellettili. Risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale abitazione per se ed i suoi familiari;



L'immobile di cui al Lotto n. 2 (Cantina) ha al suo interno materiali vari quali botti in resina, attrezzi per la cantina, derrate o scorte ecc; Risulta nella piena disponibilità dell'esecutato che lo usa quale pertinenza accessoria della soprastante abitazione;

Prova invio alle parti della CTU: Il CTU ha provveduto al deposito della CTU sull'apposito portale. Per gli esecutati sprovvisti di accesso e mail ha inviato copia della Relazione con Raccomandata con Avviso di Ricevimento che attesta la ricezione il 05/06/2021;

Per il Custode ed il legale del debitore procedente ha inviato l'elaborato per PEC in data 01/06/2021 di cui si allega ricevuta.

Nella speranza di aver chiarito quanto richiesto, nel rimanere a disposizione

Porge cordiali saluti

Allega:

- Doc. Catastali Provenienza Cantina per costruzione;
- Mail per attestazione inesistenza usi civici;
- Ricevuta A/R raccomandata invio CTU agli esecutati;
- Ricevuta PEC invio CTU al Creditore Procedente e al Custode;

Viterbo, li 28/10/2021

IL CTU Geom. Massimiliano Paladino

