

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
☎ 3496929709 portatile
☎ 0761 828298 tel e fax
✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 138/22 **YODA SPV S.R.L. CONTRO SIG. CELESTINI CHRISTIAN**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 23.02.2023 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

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

Verificata documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia per le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di ISCHIA DI CASTRO VIA DEGLI ORTI N 2

PIENA PROPRIETÀ : SIG CELESTINI CHRISTIAN

Foglio 42	Part. 158	Sub 5	Cat A/2	Classe 2	Consistenza 7,5vani	PIANO T-1	Rendita € 794,05
-----------	-----------	-------	---------	----------	---------------------	-----------	------------------

(ALLEGATO N 1 A VISURA CATASTALE STORICA ED N 1 B ESTRATTO DI MAPPA)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare n. T384525 del

19.10.1999 da parte del Dichiarante: GEOM. [REDACTED] (ALLEGATO N 1 C)

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;



Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dalla documentazione depositata in atti da parte attrice si evince che: il Sig. [REDACTED] compra dai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], il terreno di cui al foglio N [REDACTED] particella [REDACTED] di are [REDACTED], mediante atto del Notaio [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] (ALLEGATO N. [REDACTED]).

Su detto terreno, a partire dal Permesso di costruzione [REDACTED], viene realizzato il fabbricato, di cui una piccola parte è oggetto del presente pignoramento.

All'esecutato Sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto, mediante atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a Viterbo, da parte del [REDACTED] Sig. [REDACTED].

Per il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, vale atto del Notaio [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED].

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 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECA VOLONTARIA N. [REDACTED] DEL [REDACTED] per € [REDACTED] su un Capitale di € [REDACTED] a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] Christian per un mutuo di durata ventennale stipulato con atto Notaio [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] del [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare de [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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

Acquisita la mappa e la planimetria catastale dell'immobile oltre alle pratiche edilizie :

PERMESSO DI COSTRUZIONE N. [REDACTED] DEL [REDACTED], CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. [REDACTED] DEL 23/05/1977, CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. [REDACTED] DEL [REDACTED], RICHIESTA CONCESSIONE A SANATORIA L. [REDACTED] Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] NON ANCORA PERFEZIONATA e CONCESSIONE EDILIZIA N. [REDACTED] DEL [REDACTED] 3. (ALLEGATI N.3 A, B, C, D e E)

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);

Il debitore esecutato risulta nato ad [REDACTED] il [REDACTED], di [REDACTED] e residente [REDACTED] [REDACTED] (ALLEGATO N 4)

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.);



Il fabbricato è ubicato in Comune di ISCHIA DI CASTRO in Via degli Orti 2, distinto al NCEU al Foglio N. 42 Part. 158 Sub 5, nel centro storico cittadino.

Si tratta di un appartamento, sito al primo piano, con accesso attraverso cancello pedonale da Via degli Orti e corte/giardino interna che lambisce proprietà di terzi non eseguiti (padre del debitore).

Questa particella non ha un identificativo catastale proprio e, allo stato attuale, senza variazioni per l'istituzione di una servitù di passaggio, l'accesso all'immobile pignorato non sarebbe possibile per eventuali aggiudicatari di una prossima asta giudiziaria.

A seguire la corte/giardino, si rileva una scala esterna a unica rampa, rivestita con pietra tipo travertino e dotata di corrimano in ringhiera metallica con la quale si accede ad una terrazza, anch'essa non facente parte del pignoramento, che funge da disimpegno per l'entrata all'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare e ad altra parte del fabbricato non soggetto a pignoramento.

A seguito dell'udienza tenutasi in data 25/10/2023, il GE Dott Federico BONATO, così disponeva:

Il Giudice, invita il Ctu ad integrare la relazione nel termine di 45 giorni evidenziando la sussistenza dei presupposti di fatto per considerare sussistente la servitù di passaggio, data di acquisto ed indicazione dei proprietari.

RISPOSTA

LA SERVITÙ DI PASSAGGIO, DI FATTO, È ESISTENTE perché l'immobile è stato acquistato dal debitore [redacted], con atto di compravendita del [redacted] Rep. [redacted] Raccolta [redacted] del [redacted] e trascritto in data [redacted] 73 al n. [redacted] a Viterbo, da parte del [redacted] S. [redacted] Giampietro.

Giacché dalla data di stipula sono ormai passati più di 20 anni, si può ritenere vigente la servitù di passaggio per intervenuto uso capione.

Tuttavia, onde evitare problemi legali, tra il proprietario della restante parte del fabbricato e l'eventuale futuro aggiudicatario, il CTU rinviene la necessità della stipula di apposito atto notarile per l'istituzione della servitù di passaggio e la successiva variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale, attraverso la procedura Docfa, che dovrà riguardare sia la corte/giardino interna, la scala esterna e la terrazza, che funge da disimpegno per l'entrata all'immobile pignorato.

Dalle informazioni assunte, si delinea un costo per gli onorari dei professionisti coinvolti ammontante ad Euro 2.000,00 per il Notaio e ad Euro 1.000,00 per il Tecnico.

Tali costi verranno evidenziati nel nuovo quadro sinottico.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dalla porta interna si accede ad un vano ingresso/disimpegno che distribuisce un ampio locale wc, un vano deposito e la scala-interna per il piano secondo.

Al termine della scala esiste un ampio locale aperto adibito a zona giorno dell'immobile, con cucina, tinello e doppio soggiorno completo di stufa e camino. I soffitti sono ad altezza decrescente.

A metà del locale, sulla sinistra rispetto al senso dell'entrata, esiste un disimpegno, chiuso da porta scorrevole vetrata, che distribuisce la zona notte. I soffitti sono ad altezza decrescente.

Essa è composta da due camere e bagno. Il bagno è dotato di vasca e piccolo terrazzo esterno, sul quale è posizionata la centrale termica dell'immobile. Una delle camere, con letto matrimoniale, è dotata di ulteriore bagno interno.



La struttura è realizzata in muratura di pietrame di tufo e malta cementizia, solai di interpiano con travetti in c.a.p e laterizio in tavelloni.

La copertura è del tipo a tetto spiovente con copertura in tegole.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, gli infissi in pvc dotati di persiane esterne, i pavimenti in gres, i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno. Esiste caldaia autonoma a metano e impianto di riscaldamento, completo di radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è a norma mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

CONFINI: VIA DEGLI ORTI, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI (PADRE ESECUTATO) , CORTILE / GIARDINO E TERRAZZA APERTA AD USO PROMISCUO CON ALTRO PROPRIETARIO NON COINVOLTO NEL PRESENTE PROCEDIMENTO (PADRE ESECUTATO).

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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

VERIFICATA LA CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE, L'ULTIMA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, CON PROFONDE DIFFORMITA', RIFERITE DETTAGLIATAMENTE AL SUCCESSIVO PUNTO 14.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta di **SEGNALAZIONE CERTIFICATA di INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) IN SANATORIA**, ai sensi del art 22 del Testo Unico per L'edilizia ~~3~~01, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Bisognerà poi superare il vincolo paesaggistico con apposita procedura e pagamento della multa e soddisfare le richieste di stabilità strutturale presso il Settore Decentrato di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio. Il costo della sanzione, applicata dal Comune di Ischia di Castro, per la SCIA in sanatoria è pari ad € 1.600,00, somma alla quale si dovranno aggiungere i diritti di segreteria pari ad € 250,00 e gli onorari al professionista incaricato.

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere quindi il certificato di abitabilità del fabbricato.

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;



L'ingresso all'immobile avviene attraverso una corte a giardino e una scala esterna a unica rampa terminante su una terrazza, che funge da disimpegno per l'entrata all'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare e ad altra parte del fabbricato non soggetto a pignoramento.

Tutte queste entità immobiliari non hanno un identificativo catastale proprio e, allo stato attuale, senza variazioni per l'istituzione di una servitù di passaggio, non sarebbe possibile per eventuali aggiudicatari di una prossima asta giudiziaria, l'accesso all'immobile pignorato.

A seguito dell'udienza tenutasi in data 25/10/2023, il GE Dott Federico BONATO, così disponeva:

Il Giudice, invita il Ctu ad integrare la relazione nel termine di 45 giorni evidenziando la sussistenza dei presupposti di fatto per considerare sussistente la servitù di passaggio, data di acquisto ed indicazione dei proprietari.

RISPOSTA

La servitù di passaggio, di fatto, è esistente perché l'immobile è stato acquistato dal debitore CELESTINI Christian, con atto di compravendita del Notaio ORZI Luigi Rep. N. [REDACTED] / Raccolta [REDACTED] del [REDACTED] e trascritto in data [REDACTED] al n. [REDACTED] a [REDACTED], da parte del [REDACTED].

Giacchè dalla data di stipula. sono ormai passati più di 20 anni, si può ritenere vigente la servitù di passaggio per intervenuto uso capione.

Tuttavia, onde evitare problemi legali, tra il proprietario della restante parte del fabbricato e l'eventuale futuro aggiudicatario, il CTU rinviene la necessità della stipula di apposito atto notarile per l'istituzione della servitù di passaggio e la successiva variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa, che dovrà riguardare sia la corte/giardino interna, la scala esterna e la terrazza, che funge da disimpegno per l'entrata all'immobile pignorato.

Dalle informazioni assunte, si delinea un costo per gli onorari dei professionisti coinvolti ammontante ad Euro 2.000,00 per il Notaio e ad Euro 1.000,00 per il tecnico.

Tali costi verranno evidenziati nel nuovo quadro sinottico.

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'immobile deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta in parte, dal padre al figlio. Tale cessione non ha, però, riguardato le porzioni sopra dettagliate, che avrebbero consentito l'accesso al bene vincolato 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 ;

Si è già individuata la procedura per la correzione della planimetria catastale ai punti 9 e 10

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

L'utilizzazione del fabbricato è residenziale.

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

L'immobile risulta totalmente difforme rispetto alla planimetria catastale e all'ultima CONCESSIONE EDILIZIA N 24/98 DEL 08/07/1998, queste ultime, pur essendo state realizzate dallo stesso professionista, sono difformi anche tra di loro.



Dal rilievo effettuato sono emerse le seguenti difformità.

Partendo dal piano terra:

diversa disposizione dei tramezzi con alterazione della distribuzione degli spazi interni. L'ingresso passa da 13.55 mq a 6.70 mq, andando a creare un nuovo ripostiglio, delle dimensioni di 4.05 mq con una finestra, non riportata nelle tavole della CE 24/98, di dimensioni 0.45 m x 0.70 m.

Il ripostiglio presente nel progetto, di 6.50 mq viene sostituito da un bagno di 5.15 mq e la finestra al suo interno, riportata nel progetto da 0,80 m di larghezza è misurata in 0,70 m.

Le scale, riportate della larghezza di 1m sono in realtà 1.10m.

Al piano primo, la prima camera da letto a sinistra, viene riportata di 3.60 m x 4.50 m ed una finestra con la spalletta di 0,80 m ed una larghezza di 1,40 m.

Dal rilievo risulta invece essere 4 m x 4.75 m e la finestra risulta 1,20 m di larghezza e una spalletta di 1,40 m.

Il bagno collegato alla camera risulta largo 1,10 m contro i 1,40 m del progetto, con una finestra larga 0,70 e alta 1,10 m contro i 0,90 m di larghezza e 1,25 m di altezza del progetto.

Infine, la porta, che collega il bagno con la camera, risulta avere una spalletta di 0,10 m contro 1,30 m del progetto.

La seconda camera da letto viene disegnata con le misure 3.65 m x 4.50m, con una finestra larga 1,40 m alta 1,25 m con una spalletta di 1,10 m, nella realtà risulta essere invece 3.55 m x 4.75 m, con una finestra larga 1,20 m alta 1,10 m ed una spalletta di 1,00 m.

Entrambe le porte di accesso delle camere risultano avere una spalletta di 0,10 m a differenza dei 0,20 m del progetto.

Il secondo bagno ha una finestra di 0,75 m contro i 1,00 m del progetto ed una porta che lo collega alla camera, che non risulta essere aperta a differenza del progetto.

In cucina, la finestra risulta larga 1,40 m e alta 1,50 m con una spalletta di 0,75 m a differenza dei 1,00 m di larghezza e 1,25 m di altezza e una spalletta da 0,50 m del progetto.

Il locale tecnico invece presenta una finestra larga 2,10 m a differenza dei 2,50 m del progetto.

Per terminare la superficie del piano terra ammonta in progetto a 22,91 mq mentre misurati in loco ne risultano 19,10 mq, quella a piano primo sono coincidenti in 112,25 mq. Gli abusi possono essere divisi in due categorie:

- 1- Per tutti gli abusi interni, riguardanti la diversa distribuzione dei tramezzi e delle mazzette delle porte interne, sarebbero sanabili tramite CILA in sanatoria, poiché fanno riferimento solo a parti non strutturali.
- 2- Per quanto riguarda tutte le anomalie esterne, visto che le finestre sono tutte diverse dal progetto sia nella misura che rispetto alla parte strutturale dei muri perimetrali, si dovrà procedere con SCIA in sanatoria, garantendo sia il rispetto dell'iter paesaggistico in sanatoria alla competente SOPRINTENDENZA che quello strutturale, sempre in sanatoria, presso gli uffici del Settore Decentrato di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio (ex Genio Civile) .

I costi per la SCIA in sanatoria ammontano ad € 1.600,00 più 250,00 € di diritti di segreteria.

Per il superamento del vincolo paesaggistico, si dovrà redigere apposito computo metrico, per garantire il ripristino dell'immobile come da progetto e tale importo finale sarà pari a quello della sanzione con un minimo di 2.000,00 € e un massimo di 25.000,00 €.



Per quanto riguarda la parte strutturale l'ammenda viene decisa in fase di iter da parte della Regione Lazio.

A queste multe vanno sommati gli onorari dei professionisti incaricati.

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere quindi il certificato di abitabilità del fabbricato.

Il CTU, al fine di definire gli importi per ottenere il superamento del vincolo paesaggistico, ha svolto il computo metrico per gli oneri di ripristino:

FINESTRA RIPOSTIGLIO P.T. TOTALE TAMPONATURA € 2.000,00

FINESTRA BAGNO P. T. SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

FINESTRA CAMERA DA LETTO A SX P 1

SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

FINESTRA BAGNO P 1 SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

FINESTRA CAMERA DA LETTO P 1

SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

FINESTRA BAGNO INTERNO CAMERA DA LETTO

SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

FINESTRA CUCINA P 1 SPOSTAMENTO APERTURA con idonea tecnica muraria € 1.650,00

Quindi, la SANZIONE COMPLESSIVA per ottenere il nulla osta alla SCIA IN SANATORIA PER IL SUPERAMENTO DEL VINCOLO PAESAGGISTICO da parte della competente SOPRINTENDENZA REGIONALE ammonta ad € 11.900,00, cui si dovrà sommare la multa comunale e i diritti di segreteria per € 1.850,00 e gli oneri professionali per € 3.000,00

Per quanto riguarda la VERIFICA STRUTTURALE della SCIA IN SANATORIA da presentare alla Sezione decentrata di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio (ex GENIO CIVILE), lo scrivente CTU dichiara che la completa tamponatura della finestra del ripostiglio sita a piano terra dell'immobile, unita allo spostamento di tutte le altre aperture da modificare, garantiranno un miglioramento complessivo della stabilità strutturale dell'immobile pignorato, anche in considerazione del fatto che all'epoca della ultima Concessione Edilizia rilasciata, non erano ancora vigenti le attuali norme antisismiche.

In ogni modo, dovrà essere presentata la denuncia in sanatoria presso l'ex Genio Civile di Viterbo, completa di calcoli strutturali ed, eventualmente, l'Ufficio potrà dettare opere ulteriori di rinforzo che non possono essere quantificate dal CTU in questa fase, in quanto esulanti rispetto ai quesiti posti.

Si può, soltanto quantificare l'onere per il progetto di verifica da parte di un competente professionista in € 3.000,00 oltre ai diritti di segreteria per il deposito del calcolo strutturale in sanatoria quantificati in € 1.300,00.

L'immobile è provvisto di un certificato di abitabilità parziale N 1707 del 26/06/1974, (ALLEGATO N 8). Esso è relativo al PDC 26 del 1972, che riguardava anche alcuni locali (zona notte) che sono stati accorpati nell'attuale bene pignorato ma andrà presentata una nuova richiesta per tutto l'immobile. Non risulta provvisto di APE.



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 le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifichi -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Esiste istanza di condono ai sensi L. 47/85 Prot. n. 3408 del 30/09/1986, riguardanti l'intero fabbricato, NON ANCORA PERFEZIONATA.

I costi per l'acquisizione del titolo in sanatoria, relativi al solo immobile pignorato, ammontano ad

€ 300,00 , così come evidenziato dal competente ufficio comunale (ALLEGATO N. 6)

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.

Il Ctu ha acquisito apposita **dichiarazione dal Comune di Ischia di Castro (ALLEGATO N. 7)**, dalla quale risulta **l'assenza di usi civici**.

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 .

Negativo

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

Il bene può essere messo in vendita in un unico lotto

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;

Negativo.

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;

L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato Sig. CELESTINI Christian, che, risulta di STATO LIBERO, così come si evince dal CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO CIVILE, rilasciato dal COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO (ALLEGATO N.4) .

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;

Negativo. **Il bene è occupato dal debitore esecutato** , così come risulta dal CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA E STATO CIVILE rilasciato dal COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO. (ALLEGATO N.4)



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)

Negativo.

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 risulta ricadere (sia in relazione al PRG vigente che al PUCG adottato) in Zona "A - Centro Storico - Sottozona "A2 - Risanamento e Ristrutturazione Edilizia"

Per quanto riguarda i vincoli la zona è classificata dal PTPR all'interno degli insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (beni ricognitivi)

Nel centro storico è inoltre vigente il Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Centro Storico, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 30/11/2004.



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 quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto , e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonché per eventuali spese condominiali insolute

LOTTO N. 1

PIENA PROPRIETÀ SIG. CELESTINI CHRISTIAN

Si tratta di un'abitazione di mq. utili oltre a mq. di terrazza, in uno stato d'uso BUONO

CATASTO FABBRICATI

Comune di ISCHIA DI CASTRO VIA DEGLI ORTI PIANO T E I

Foglio 42	Part. 158	Sub 5	Cat A/2	Classe 2	Consistenza 7,5vani	PIANO T-1	Rendita € 794,05
-----------	-----------	-------	---------	----------	---------------------	-----------	------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie utile PT mq. 19,10 X € 900,00 /mq. = € 17.190,00

Superficie utile P1 mq. 112,25 X € 900,00 /mq. = € 101.025,00

Terrazzo a P1 mq. 4,00 X 0,25 € 900,00 / mq. = € 225,00

TOTALE € 118.440,00

A detrarre i costi per l'acquisizione del titolo in sanatoria, relativi al solo immobile pignorato € 300,00

A detrarre costi della S.C.I.A. in sanatoria multa e diritti comunali € 1.850

A detrarre multa per il presso la SOPRINTENDENZA REGIONALE

€ 11.900,00

A detrarre oneri deposito verifica strutturale presso la Sezione decentrata di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio € 1.300,00

Oneri per l'Agenzia del Territorio per aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa € 600,00

Oneri professionali per istituzione servitù di passaggio, redazione SCIA in sanatoria, superamento del vincolo paesaggistico, progetto strutturale per il deposito presso la Sezione decentrata di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio, collaudo finale e richiesta agibilità € 12.000,00.

TOTALE ARROTONDATO € 118.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 118.000,00

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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 10.04.2022 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (21.1 il ctu ha analizzato 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); 21.3 quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Ischia di Castro, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari TECNOCASA, IDEACASA, KASA, CESETTI21.4 i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) 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;

Negativo

27) 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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N 1A VISURA STORICA

ALLEGATO N 1B ESTRATTO MAPPA

ALLEGATO N 1C PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE

ALLEGATO N 2A ATTO VENTENNALE DI PROVENIENZA

ALLEGATO N. 2B ATTO COMPRAVENDITA

ALLEGATO N. 3A PERMESSO DI COSTRUZIONE N 26/72 DEL 10/10/1972

ALLEGATO N 3B CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N 586 DEL 23/05/1977

ALLEGATO N 3C CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N 2363 DEL 13/08/1977

ALLEGATO N 3D RICHIESTA CONCESSIONE A SANATORIA L 47/85 PROT. N. 3408 DEL 30/09/1986
NON ANCORA PERFEZIONATA, COMPLETA DI TAVOLE

ALLEGATO N 3E CONCESSIONE EDILIZIA N 24/98 DEL 08/07/1998

ALLEGATO N 4 CERTIFICATO ANAGRAFE DEL COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO

ALLEGATO N. 5A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI

ALLEGATO N. 5B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO 1

ALLEGATO N. 5C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO SECONDO ZONA GIORNO

ALLEGATO N. 5D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PIANO SECONDO ZONA NOTTE

ALLEGATO N. 6 DICHIARAZIONE COMUNE DI ISCHIA DI CASTRO PER LA DETERMINAZIONE DEI
COSTI PER IL PERFEZIONAMENTO DEL CONDONO SULL'IMMOBILE PIGNORATO

ALLEGATO N 7. DICHIARAZIONE COMUNE ISCHIA DI CASTRO ASSENZA USI CIVICI

ALLEGATO N 8 CERTIFICATO COMUNE ISCHIA DI CASTRO DI ABITABILITA' PARZIALE

ALLEGATO N 9 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N. 10 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 11 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 12 ONORARI CTU E NOTA SPESE



Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
☎ 3496929709 portatile
☎ 0761 828298 tel e fax
✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 138/22 **SOCIETA' CREDITRICE CONTRO DEBITORE**

LOTTO N. 1

PIENA PROPRIETÀ DEBITORE

Si tratta di un'abitazione di mq. Utili 131 oltre a mq.4 di terrazza, in uno stato d'uso BUONO

CATASTO FABBRICATI

Comune di ISCHIA DI CASTRO VIA DEGLI ORTI PIANO T E 1

Foglio 42	Part. 158	Sub 5	Cat A/2	Classe 2	Consistenza 7,5vani	PIANO T-1	Rendita € 794,05
-----------	-----------	-------	---------	----------	---------------------	-----------	------------------

TITOLI EDILIZI : PERMESSO DI COSTRUZIONE N 26/72 DEL 10/10/1972, CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N 586 DEL 23/05/1977, CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N 2363 DEL 13/08/1977, RICHIESTA CONCESSIONE A SANATORIA L 47/85 Prot. n. 3408 del 30/09/1986 NON ANCORA PERFEZIONATA e CONCESSIONE EDILIZIA N 24/98 DEL 08/07/1998

ATTUALMENTE PRIVO DI ABITABILITA' E A.P.E.

CONFINI: VIA DEGLI ORTI, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI TERZI (PADRE ESECUTATO) CORTILE / GIARDINO E TERRAZZA APERTA AD USO PROMISCUO CON ALTRO PROPRIETARIO NON COINVOLTO NEL PRESENTE PROCEDIMENTO (PADRE ESECUTATO).

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie utile PT mq. 19,10 X € 900,00 /mq. = € 17.190,00

Superficie utile P1 mq. 112,25 X € 900,00 /mq. = € 101.025,00

Terrazzo a P1 mq. 4,00 X 0,25 € 900,00 / mq. = € 225,00

TOTALE € 118.440,00

A detrarre i costi per l'acquisizione del titolo in sanatoria, relativi al solo immobile pignorato € 300,00

A detrarre costi della S.C.I.A. in sanatoria multa e diritti comunali € 1.850

A detrarre multa per il presso la SOPRINTENDENZA REGIONALE

€ 11.900,00

A detrarre oneri deposito verifica strutturale presso la Sezione decentrata di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio € 1.300,00

Oneri per l'Agenzia del Territorio per aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa € 600,00

Oneri professionali per istituzione servitù di passaggio, redazione SCIA in sanatoria, superamento del vincolo paesaggistico, progetto strutturale per il deposito presso la Sezione decentrata di Viterbo dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione Lazio, collaudo finale e richiesta agibilità € 12.000,00.

TOTALE ARROTONDATO € 118.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 118.000,00