



Daniele Cario
architetto

PROGETTAZIONE ARREDAMENTO URBANISTICA

01100 VITERBO
Viale Bruno Buozzi, 52
Tel. 0761/325525
Fax 0761/325525
e-mail carioarch@tiscali.it
PEC daniele.cario@archiworldpec.it
web www.danielecario.com
C.F. CRA DNL 51L04 M082G
P.IVA 00346730567

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N: 321/2017 R.G.E.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Il CTU Dott. Arch.
Daniele Cario**

Viterbo, 01 agosto 2018

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N: 321/2017 R.G.E.

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Daniele Cario, con studio in Viterbo viale Bruno Buozzi n. 52, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Viterbo e provincia al n° 123 sezione "A", per la procedura esecutiva immobiliare n° 321/2017 promossa da:

- ELROND NPL 2017 Srl con sede in via Vittorio Alfieri n. 1 - 31015 Conegliano (TV), iscritta al registro delle imprese di Treviso con cod. fisc. e P. IVA 04880730264, a mezzo di Cerved Credit Management S.p.A., cod. fisc. 06374460969, giusta procura speciale a rogito del notaio Dott. Giorgio Pertegato, notaio in Pordenone, n. rep. 295593 – n. racc. 29841, corrente in San Donato Milanese (MI), via dell'Unione Europea n. 6/A-6B e per Essa il Procuratore speciale avv. Manuele Gallo, giusta procura a rogito del notaio Elio Bergamo del 08-06-2016 n. rep. 13918 racc. 6662, rappresentato e difeso, per delega, dall'avv. Raffaella Greco, cod. fisc. GRC RFL 68M43 D086B, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Daniela Piunti cod. fisc. PNT DNL 66A47 H501X, in via Monsignor Romero n.1 Civita Castellana (VT), con indirizzi di posta elettronica certificata:

avvraffaellagreco@pec.giuffre.it e avv.daniela@pec.studiopiunti.it

In data 03.05.2018 il sottoscritto dott. Arch. Daniele Cario prestava il giuramento di rito in qualità di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, col compito di 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 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 della esatta identificazione;

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

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della 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 in 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 funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa "infra" anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

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

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'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 inoltre (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. e 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, laddove questo 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: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

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 90 dal giuramento;

[...].

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il giorno 09 luglio 2018 alle ore 11,30 il sottoscritto, congiuntamente al custode avv. Flavio Bianchi, effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, per verificare le caratteristiche statiche, architettoniche ed il livello di manutenzione del bene, la rispondenza o meno di quanto assentito urbanisticamente con lo stato di fatto dei luoghi, nonché per effettuare il rilievo del sito e la relativa documentazione fotografica.

Acquisiti i necessari dati a seguito delle ricognizioni effettuate e dell'attento esame della documentazione reperita presso i competenti Uffici territoriali, in specie per ciò che riguarda la verifica della conformità urbanistica e la valutazione del bene, il sottoscritto procede alla redazione della perizia.

Risposte 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 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;

Risposta al quesito n° 1

La documentazione depositata agli atti dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. relativa alla procedura esecutiva in oggetto risulta completa (certificato notarile attestante i passaggi di proprietà avvenuti nei venti anni antecedenti la data del pignoramento dei beni).

Quesito n° 2

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

Risposta al quesito n° 2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identifichino univocamente gli immobili pignorati:

Visura per immobile (situazione degli atti informatizzati al 26/07/2018)

Unità immobiliari:

- 1)- Locale sito nel Comune di Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a, piano terra
 - Foglio Catastale n° 170, part. N° 429, sub n° 8, Categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 52, sup. catastale 68 mq., rendita € 163,82;
 - Intestatari:
 - due dei debitori esegutati risultano ciascuno proprietario per $\frac{1}{4}$ e per $\frac{1}{4}$ nuda proprietà; mentre il terzo esegutato risulta, usufruttuario per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;
- 2)- Casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenze di terreno agricolo, piano terra

- Foglio Catastale n° 139, part. N° 111, sub n° 8, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 113 mq. escluse aree scoperte, rendita € 721,75;
- Intestatari:
- Come per il bene individuato al punto 1), due dei debitori esegutati risultano ciascuno proprietario per $\frac{1}{4}$ e per $\frac{1}{4}$ nuda proprietà; mentre il terzo esegutato risulta, usufruttuario per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni;

Quesito n° 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;

Risposta al quesito n° 3

Dalla documentazione depositata agli atti relativa alla procedura esecutiva (certificato notarile), si risale alla provenienza dei beni in epoca anteriore al ventennio precedente il pignoramento immobiliare.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti agli esegutati in forza di atto di compravendita a rogito notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 16 dicembre 2009, rep. n. 43194/25657, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 17 dicembre 2009 ai nn. 20768/14439 (cfr. in allegato), da FIN-PART s.p.a. con sede in Putignano (Ba), c.f. 03762800484; due degli esegutati per quote pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà, mentre il terzo per quota pari al 50% del diritto di usufrutto vita natural durante.

I medesimi immobili erano pervenuti alla soc. FIN-PART giusta atto di compravendita notaio Luigi Annibaldi di Viterbo rogato in data 26 ottobre 1998, rep. 44109, trascritto il 12 novembre 1998 ai nn. 12600/9042, da ERRE EMME srl. con sede in Roma, c.f. 07447890158.

La ERRE EMME srl. a sua volta acquistava i beni con atto Annibaldi rogato il 23 dicembre 1996 – rep. 40625 -, trascritto il 15 gennaio 1997 ai nn. 540/473, da SASIPET srl. con sede in Vitorchiano (Vt), c.f. 00061520565. Il presente, qui accluso in allegato, costituisce

il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Per quanto alle variazioni catastali si segnalano, per il medesimo periodo:

I. Immobile distinto al f. 139 part. 111:

- situazione dell'unità immobiliare dal 17 marzo 1998: f. 139 part. 111, via Poggio del Gallo snc piano S1-T, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, RC € 721,75, da variazione n. B00667/1./1998 del 17.03.1998 – Ampliamento demolizione parziale;
- situazione dell'unità immobiliare dal 25 marzo 2009: f. 139 part. 111, via Poggio del Gallo snc, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, RC € 721, 75, da variazione prot. VT0039746 del 25 marzo 2009 – Migliore rappresentazione grafica (n. 4166.1/2009);
- situazione dell'unità immobiliare dal 15 settembre 2009: f. 139 part. 111, via Poggio del Gallo snc, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, RC € 721,75, superficie catastale totale 113 mq, da variazione nel classamento prot. VT0134708 del 15.09.2009 (n. 14013.1/2009);
- situazione dell'unità immobiliare dal 25 maggio 2016: f. 139 part. 111, Strada dei Galli snc, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5 RC € 721, 75, da variazione toponomastica prot. VT0044738 (variazione toponomastica d'ufficio n. 16258.1/2016).

II. Immobile distinto al f. 139 part. 111

- situazione dell'unità immobiliare al 1 gennaio 1994: f. 170 part. 429 sub. 8, via Fontanella del Suffragio 15/a piano T, cat. C/2, classe 4, RC € 163,82, da variazione del quadro tariffario;
- situazione dell'unità immobiliare al 9 novembre 2015: f. 170 part. 429 sub. 8, via Fontanella del Suffragio 15/a piano T, cat. C/2, classe 4, consistenza 52 mq, RC € 163,82, da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

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).

Risposta al quesito n° 4

Sulla scorta della documentazione depositata agli atti relativa alla procedura esecutiva (certificato notarile), si evidenzia lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto notarile derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 20 maggio 1999 dal notaio Daniela Auricchio di Firenze – rep. 19349/636 ed iscritto il 24 maggio 1999 ai nn. 7365/1426 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Viterbo, in favore di Banca Popolare di Lodi srl. e contro FIN-Part s.p.a. a garanzia di una sorte capitale di Lire 360.000.000 ed un montante ipotecario di Lire 720.000.000;
- Atto notarile derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato il 16 dicembre 2009 dal notaio Fabrizio Fortini di Viterbo, rep. 43195/25658, iscritto il 17 dicembre 2009 ai nn. 20769/4090, in favore di Banca Cattolica di Montefiascone s.p.a. e contro i debitori eseguiti, per la durata di anni 20 a garanzia di una sorte ipotecaria di € 140.000,00 ed un montante ipotecario di € 280.000,00;
- Ipoteca legale del 16 luglio 2015 rep. 532/12515, iscritta il 17 luglio 2015 ai nn. 9065/1285, in favore di Equitalia Sud s.p.a. e contro il terzo debitore eseguito per una sorte di € 222.491,17 ed un montante ipotecario di € 444.982,34;
- Verbale di pignoramento immobiliare del 22 settembre 2017 (Tribunale di Viterbo – rep. 1511), trascritto il 18 dicembre 2017 ai nn. 16997/12754, in favore di ELROND NPL 2017 srl. con sede in Conegliano (Tv) e contro i debitori eseguiti (è quello relativo alla presente procedura).

Quesito n° 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Risposta al quesito n° 5

La documentazione di cui al presente quesito è inclusa in allegato e comprende:

- Visure Catastali;
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto il terreno in oggetto costituisce pertinenza di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5.000 metri quadrati.

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);

Risposta al quesito n° 6

La documentazione di cui al presente quesito, reperita presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Viterbo (luogo di nascita e residenza di due degli esecutati) e qui allegata, consiste in:

- Certificato di stato nubile

La documentazione riguardante il terzo esecutato, reperita presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Viterbo (luogo di residenza) consiste in:

-estratto per riassunto degli atti di matrimonio

Il giorno 9 del mese di luglio dell'anno 1972 è stato unito in matrimonio nel Comune di Vetralla (VT);

-Annotazioni marginali:

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 07-10- 2010 n. 1564/1, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.

Identica dicitura riporta l'Estratto dal Registro degli atti Matrimoniali, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vetralla, luogo dove contrasse matrimonio il terzo esecutato.

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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Risposta al quesito n° 7

A seguito degli accessi effettuati in data 09-07-2018 e 19-07-2018 si fornisce la seguente descrizione dei beni pignorati:

1)- Locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a;

2)- Casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenza di terreno agricolo.

Il locale di cui al punto 1) è ubicato al piano terra di un fabbricato del quale costituisce porzione; alla data di redazione della presente perizia risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, categoria C/2, classe 4, consistenza 52 mq, superficie catastale 68 mq, rendita € 163,82. Confinante con: la via, altre proprietà, atrio condominiale, salvo altri.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni Cinquanta; ha struttura portante in pietra, esternamente è intonacato ma privo di tinteggiatura.

Il bene oggetto della procedura è adibito a studio ed è costituito da due locali comunicanti (uno solo dei quali finestrato) ed un piccolo bagno; è dotato di due ingressi, uno principale su via Fontanella del Suffragio e l'altro all'interno di un androne condominiale con accesso dalla stessa via.

All'interno, i pavimenti sono in monocottura, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni, parte in legno e parte in alluminio preverniciato si presentano in discreto stato di conservazione così come quelli esterni, realizzati in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici, ad una prima analisi, si mostrano in discrete condizioni di manutenzione; il riscaldamento è fornito da un impianto a pompa di calore elettrica, costituito da un'unità esterna, posizionata all'ingresso principale, occupandone una parte, e da unità interne "Split" collocate in ogni ambiente.

Le finiture possono dirsi discrete così come lo stato di manutenzione generale, ad eccezione della presenza di modeste macchie di umidità su due pareti.

Il bene indicato al punto 2) - Casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenza di terreno agricolo; è individuato catastalmente come unica particella, ma è costituito da tre edifici separati e da un terreno di complessivi 1990 mq. compreso il sedime dei fabbricati.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale 113 mq. escluse aree scoperte, rendita € 721,75. L'area di pertinenza, compreso il sedime dei fabbricati, è distinta al catasto terreni del Comune di Viterbo al foglio n. 139 particella 111 Ente Urbano; il tutto confinante con: strada dei Galli, alta proprietà per più lati, salvo altri.

Il primo dei tre edifici, individuato per comodità di esposizione con la sigla 2a), è costituito da tre grandi locali comunicanti ed un bagno; è distribuito su un unico piano con

un piccolo dislivello di circa 35 cm. tra la stanza esposta a nord ed il resto dell'appartamento.

Lo stesso include anche un locale esterno adiacente (non compreso nel titolo abilitativo), con ingresso autonomo, destinato a magazzino, ricavato sotto una tettoia pertinenza del corpo principale.

Costituiscono ulteriori pertinenze dell'edificio in questione due tettoie più piccole, posizionate l'una a copertura dell'ingresso principale sul fronte anteriore, l'altra su un ingresso posteriore secondario.

La costruzione ha una superficie lorda (escluse le tettoie ed il magazzino non autorizzato) di mq. 227,41. Per quanto ai singoli locali la superficie utile è pari a: pranzo soggiorno mq. 74,27; prima camera mq. 62,32; seconda camera (esposta a nord) mq. 49,03, bagno mq. 8,40, magazzino esterno (non regolare) mq. 18,88, tettoie mq. 64,45, mq. 11,50 e mq. 9,20.

La costruzione si presenta esternamente rivestita con pannelli di Eraclit (legno mineralizzato) per buona parte del suo perimetro; nella parte rimanente (posteriore) il rivestimento è ottenuto con pannelli in cartongesso. Le pareti del magazzino sono invece realizzate in pannelli sandwich (lamiera sagomata esternamente e materiale coibente all'interno). La copertura a tetto a più falde è costituita da lamiera grecata e travetti in ferro scatolato, con sottostante controsoffitto. Le tettoie sono in lamiera grecata con travetti e pilastri in legno. Gli infissi esterni sono in legno ad esclusione di quelli dell'ingresso principale e del magazzino, che sono in alluminio e ferro.

I pavimenti realizzati in monocottura appaiono in buono stato di conservazione; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il bagno è maiolicato per circa 2 metri di altezza.

Gli infissi interni in legno si presentano in discreto stato di conservazione così come gli impianti tecnologici. Il riscaldamento è costituito da termoconvettori autonomi, alimentati a GPL, collocati nelle singole stanze. Il gas è contenuto in un bombolone che alimenta tutti gli edifici.

Nel suo complesso internamente il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione, mentre all'esterno necessita di opere di consolidamento e finitura (quali intonaci e tinteggiatura).

L'edificio presenta difformità sia con titolo abilitativo con il quale è stato legittimato (Condominio Edilizio - sanatoria n. 2815/46/2010 del 17-11-2010, pratica n. 46, progressivo n. 0062922600), sia con le planimetrie catastali presenti in atti a tutto il 12-06-2018

(Dichiarazione protocollo n. VT0039746 del 25-03-2009), altrettanto tra il titolo abilitativo e le planimetrie catastali. (v. in allegato).

Il secondo edificio, individuato con la sigla 2b) è distribuito su due livelli.

Il piano terra è costituito da un portico di mq. 11,40, ingresso-pranzo mq. 34,00, disimpegno mq. 2,65, camera mq. 16,40, bagno mq. 4,80, angolo cottura mq. 5,85 ed un piano interrato composto da una piccola cantina di mq. 19,60, per una superficie lorda escluso il portico di mq. 80,98.

Lo stabile ha la struttura portante in blocchetti di tufo; esternamente è intonacato e tinteggiato e si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La copertura piana non è praticabile; gli infissi sia esterni che interni sono in legno ben mantenuti.

Internamente i pavimenti sono in cotto, le pareti intonacate e tinteggiate; gli impianti si presentano in buone condizioni, il riscaldamento è garantito da radiatori alimentati da una caldaia a GPL (posizionata nel ripostiglio) per la produzione anche di acqua calda sanitaria. L'appartamento è dotato anche di un impianto di condizionamento dell'aria, con pompa di calore elettrica posizionata all'esterno e un'unità interna.

Lo stesso è conforme al titolo abilitativo sopra riportato, mentre l'accatastamento mostra una piccola difformità nella presenza di un muro tra l'ingresso e la zona pranzo.

Il terzo edificio, individuato con la sigla 2c), riguarda un piccolo locale di 3,5 mq. netti ed una superficie lorda di mq. 6,00, utilizzato per l'alloggiamento dell'autoclave.

Il manufatto è stato realizzato in muratura ed è intonacato e tinteggiato. La copertura è a tetto ad unica falda, gli infissi sono in ferro; anche questo non risulta conforme al titolo abilitativo in ragione di alcune piccole varianti prospettiche (modifiche delle aperture).

Il terreno di pertinenza si presenta mantenuto discretamente, con alcuni alberi da frutto, siepi e arbusti curati; insiste sul sito un piccolo pergolato ed un campo da bocce dismesso usato come spazio giochi per bambini.

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 in

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al quesito n° 8

La descrizione dei beni effettuati nell'atto di pignoramento ne consente l'univoca individuazione e può dirsi rispondente alla situazione riscontrata dal CTU all'atto della ricognizione e descritta al punto precedente.

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 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.

Risposta al quesito n° 9

I titoli di provenienza dei beni non recano in allegato le rispettive planimetrie catastali. A seguito di un accesso effettuato il 12-06-2018 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo è stato riscontrato che la planimetria catastale inerente il locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a, individuato catastalmente al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, in atti dal 23-11-1981 (ultima agli atti dell'ufficio all'epoca dell'acquisto del locale) corrisponde allo stato di fatto del bene, ad esclusione dell'errata rappresentazione di una porta.

Al contrario, la planimetria catastale corrispondente alla casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, bene individuato catastalmente al foglio 139 particella n. 111, in atti dal 25-03-2009, dichiarazione protocollo n. VT0039746 (ultima agli atti dell'ufficio all'epoca dell'acquisto della casa di abitazione) non corrisponde né allo stato di fatto del bene né al titolo abilitativo rilasciato.

Nel merito si dirà dettagliatamente più avanti a proposito della conformità urbanistica del bene. Non sono state, infine, riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito.

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;

Risposta al quesito n° 10

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

Quesito n° 11

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

Risposta al quesito n° 11

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

Quesito n° 12

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

Risposta al quesito n° 12

Anche se sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto del bene, individuato catastalmente al foglio 139 particella n. 111, non è possibile procedere all'adeguamento delle stesse, se prima non vengono regolarizzate le difformità riscontrate rispetto al titolo abilitativo, irregolarità descritte nella risposta al quesito n. 7 e ancor più dettagliatamente descritte a proposito della conformità urbanistica del bene.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

Quesito n° 13

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

Risposta al quesito n° 13

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ovvero della Variante generale al P.R.G. del comune di Viterbo (Deliberazione del Consiglio Comunale n° 99 del 18-04-1974) il terreno su cui insiste il bene individuato catastalmente al foglio 139 particella n. 111 ricade in zona "E" sottozona "E 3" (agricola vincolata - art. 11 delle NT), nonché nel rispetto stradale e ferroviario, ai sensi dell'art. 22 delle norme tecniche.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, questo ricade in zona "A1" Centro storico.

Quesito n° 14

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

Risposta al quesito n° 14

L'edificio del quale il locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8 è parte integrante, è stato realizzato intorno ai primi anni cinquanta, quindi in epoca anteriore al 1° settembre 1967, pertanto può considerarsi nella sua interezza urbanisticamente conforme.

Per quanto al locale stesso si rileva come la sua conformazione sia stata riscontrata del tutto rispondente alla situazione all'atto della vendita, ad esclusione dell'errata rappresentazione di una porta nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda il bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111, questo risulta in parte difforme dal titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Viterbo, con il quale è stato legittimato (Condono Edilizio - sanatoria n. 2815/46/2010 del 17-11-2010, pratica n. 46, progressivo n. 0062922600).

Difformità sono state inoltre riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali presenti in atti a tutto il 12-06-2018 (Dichiarazione protocollo n. VT0039746 del 25-03-2009), nonché tra il titolo abilitativo e le planimetrie catastali. (Vedi allegato 11)

Le difformità riscontrate consistono in:

Edificio individuato con la sigla 2a)

- realizzazione di un magazzino adiacente al corpo principale posizionato sotto la tettoia pertinenza dello stesso, non previsto nel titolo abilitativo;
- varianti prospettiche, realizzazione di aperture, non previste nel titolo abilitativo;
- modifiche ai tramezzi interni, con una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo, demolizione di tramezzo tra il magazzino artigianale interno e la residenza;

Edificio individuato con la sigla 2b)

- conforme con il titolo abilitativo, modesta difformità con l'accatastamento;

Edificio individuato con la sigla 2c)

- Varianti prospettiche, modifica di aperture rispetto al titolo abilitativo.

Esistono inoltre difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati catastali, tra gli elaborati catastali ed il titolo abilitativo.

La sola possibilità di sanare l'abuso edilizio in questione è attraverso la demolizione del manufatto con la messa in pristino dei luoghi, atteso il fatto che il magazzino suddetto (non autorizzato):

- è ubicato in zona agricola, nonché in area soggetta a rispetto stradale e ferroviario;
- il terreno sul quale è posizionato non ha le dimensioni minime previste per edificare nuovi volumi;
- le distanze dai confini, del medesimo edificio, sono inferiori a quelle consentite.

Per quanto riguarda invece la regolarizzazione delle altre opere eseguite senza autorizzazioni, basterà presentare al Comune di Viterbo una CILA in sanatoria, rispettando le destinazioni d'uso assentite con condono Edilizio - sanatoria n. 2815/46/2010 del 17-11-2010, pratica n. 46, progressivo n. 0062922600.

Sanato il tutto si dovrà provvedere poi a redigere un nuovo accatastamento con le modifiche apportate.

Non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, nessun certificato di agibilità riferito ai due beni.

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 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 al quesito n. 15

In virtù di quanto esposto al punto precedente si precisa che:

-per quanto riguardante il locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, non sono state riscontrate le circostanze di cui al presente quesito;

-in merito, invece, al bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111, lo stesso è stato legittimato con Condono Edilizio - sanatoria n. 2815/46/2010 del 17-11-2010, pratica n. 46, progressivo n. 0062922600. In seguito al rilascio di detto titolo abilitativo sono state eseguite opere in assenza di autorizzazione e senza i requisiti per essere eventualmente legittimate, ciò premesso al fine di ristabilire la regolarità e conformità del bene sarà necessario provvedere all'attuazione di quanto previsto al punto precedente.

A tal fine si quantificano di seguito i costi per l'esecuzione delle opere, delle prestazioni professionali, delle sanzioni e dei tributi:

a)- demolizione magazzino	€	842,94
a1) realizzazione tramezzo per ripristinare magazzino interno loc. 2°	€	3.710,46
a2)- Iva lavori 22%	€	1.001,75
b)- prestazioni professionali per deposito CILA	€	1.500,00
b1)- IVA e Cassa Previdenza per Prestazioni professionali (4%+22%)	€	403,20
c)- accatastamento (compreso spese)	€	600,00
c1)- IVA e Cassa Previdenza per accatastamento (4%+22%)	€	161,28
d)- sanzioni e tributi inerenti CILA in Sanatoria	€	1.000,00
Totale costi	€	9.219,63

Quesito n° 16

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

Risposta al quesito n. 16

I beni in oggetto non risultano gravati da censo, livelli, o da usi civici, né derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n° 17

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

Risposta al quesito n. 17

Per il locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8 non essendo costituito alcun condominio non è possibile determinare costi fissi in merito.

In merito al bene censito al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111, lo stesso è completamente autonomo e privo di condominio.

Non sono state, infine, riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito.

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 inoltre (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.

Risposta al quesito n. 18

I beni pignorati sono di per sé individuati in maniera autonoma e vendibili separatamente.

Pertanto, il lotto n. 1 è individuato nell'immobile sito in Viterbo alla via Fontanella del Suffragio n. 15/a, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8; il lotto n. 2 è invece costituito dalla casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7 con pertinenza di terreno agricolo, censita al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111. Si rileva in merito a quest'ultimo che la consistenza e la tipologia del bene ne renderebbero possibile la divisione, previa frazionamento, in due lotti distinti e separati.

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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Risposta al quesito n. 19

I beni descritti risultano pignorati per l'intero.

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;

Risposta al quesito n. 20

Per quanto dichiarato dalla proprietà e accertato in loco, il bene oggetto di stima censito al Catasto Fabbricati al foglio 139 particella n. 111, è utilizzato come residenza da due degli esecutati:

Per il locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, questo è utilizzato, come studio da parte di uno degli esecutato, anche se la categoria catastale risulta essere magazzino (C/2).

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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Risposta al quesito n. 21

L'appartamento in oggetto, come già indicato al quesito precedente risulta come residenza di due degli esecutati:

Il locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 170 particella n. 429 sub. 8, come riportato al punto precedente; è utilizzato come studio da uno degli esecutati, vista la sua categoria catastale e la sua consistenza, lo stesso potrebbe essere comunque considerato come accessorio o pertinenza all'abitazione.

Ciò premesso, dovendo indicare un valore locativo, tenuto conto delle condizioni di manutenzione del bene e della sua posizione, a seguito delle consultazioni effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo, in riferimento al D.M. L.L.P.P. del 05.08.1994 nonché della deliberazione della G.R. Lazio del 30.01.2001 n. 133, il valore del canone di locazione del bene può stimarsi essere pari ad € 200,00 mensili.

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);

Risposta al quesito n. 22

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito

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.

Risposta al quesito n. 23

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito

Quesito n° 24

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

Risposta al quesito n. 24

In ragione della disponibilità dei dati e della natura dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno in merito alla determinazione della consistenza dei beni in oggetto di adottare quale criterio di misurazione quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, dalle tariffe d'estimo [...]:

Criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il gruppo "R" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a mq. 25, e del 15% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, cortili e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villini o ville), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Determinazione delle superfici degli immobili

Lotto n. 1 - Locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a:

- Superficie utile mq 52,00
- Superficie Catastale mq 68,00

Lotto n. 2 - Casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenza di terreno agricolo:

Edificio individuato con la sigla 2a) (con esclusione del magazzino - manufatto abusivo)

- Superficie utile totale mq 194,00 (194,02)
- Superficie Catastale mq 227,00 (227,41)
- Superficie tettoie mq 85,00 (85,15)

Edificio individuato con la sigla 2b)

- Superficie utile totale	mq	64,00 (64,10)
- Superficie Catastale	mq	92,00 (92,38)
- Superficie tettoie	mq	11,00 (11,40)
- Superficie cantina	mq	19,00 (19,60)

Edificio individuato con la sigla 2c)

- Superficie utile	mq	3,36 (3,00)
- Superficie Catastale	mq	6,00 (6,00)

Terreno di pertinenza (al netto del sedime dei fabbricati) _____ mq 1565,00

compresa ogni accessione e pertinenza.

Come già descritto nella risposta al quesito n. 15 e precedenti, per quanto riguarda la regolarizzazione delle opere eseguite senza autorizzazioni è previsto un onere economico pari ad € 9.216,63 da decurtare dal prezzo di stima.

Quesito n° 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta al quesito n. 25

In considerazione di tutto quanto sopra detto, tenuto conto altresì delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento cosiddetto di stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo per metro quadrato di superficie utile, lo stesso che nella medesima zona viene attualmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per beni con caratteristiche assimilabili a quelli in oggetto.

Ad ulteriore verifica sono stati consultati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al secondo semestre 2017, laddove "le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza"

Nella fattispecie per quanto riguarda il il lotto n. 1 sono stati presi a riferimento i valori riferiti a magazzini indicati per la zona "centrale-centro storico" per i quali il prezzo di mercato per metro quadrato di superficie lorda oscilla da € 700,00 ad € 1.000,00.

Sono stati utilizzati anche i valori riportati dell'osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che vanno da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.200,00. Sono stati inoltre utilizzati i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona che hanno dato un valore medio pari ad € 1.000,00

La consultazione del portale www.astegiudiziarie.it non ha consentito di reperire, nella zona interessata, locali assimilabili per tipologia a quello oggetto della procedura.

Pertanto, in analogia con i prezzi correnti, tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione e di quanto altro riportato, si attribuisce al bene il seguente valore unitario:

Locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a: : €/mq 700,00

Il valore dei beni al comune mercato è pertanto così determinato:

Magazzino € /mq 700,00 x 68 mq = € 47.600,00

Il valore del bene è stimato in complessivi € 47.600,00

(euro.quarantasettemilaseicento/00), comprensivi di ogni accessione e pertinenza.

In merito al lotto n. 2 - casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenze di terreno agricolo, sono state consultate le stesse fonti utilizzate per la stima dell'altro bene prendendo a riferimento i valori indicati per la zone agricole dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al secondo semestre 2017 per i quali il prezzo di mercato per metro quadrato di superficie lorda oscilla da € 1.000,00 ad € 1.200,00.

Sono stati altresì considerati i valori riportati dell'osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che vanno da un minimo di € 900,00 ad un massimo di €

1.400,00, nonché i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona che hanno dato un valore medio pari ad € 1.500,00.

La consultazione del portale www.astegiudiziarie.it non ha consentito di reperire, nella zona interessata, case di abitazione assimilabili per tipologia a quella oggetto della procedura, dando un valore medio pari ad € 1.200,00.

Pertanto, in analogia con i prezzi correnti, tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione e di quanto altro riportato, si attribuisce al bene il seguente valore unitario:

Casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenza di terreno agricolo: €/mq 1.200,00

Edificio individuato con la sigla 2a) (con esclusione del magazzino - manufatto abusivo)

-	Superficie Catastale totale	mq	227,00 x € 1.200,00 = € 272.400,00
-	Superficie tettoie (30% di mq. 25)	mq	7,00 x € 1.200,00 = € 8.400,00
-	Superficie tettoie (15% di mq. 60,00)	mq	9,00 x € 1.200,00 = € 10.800,00
Totale edificio 2a)			€ 291.600,00

Edificio individuato con la sigla 2b)

-	Superficie Catastale totale	mq	92,00 x € 1.200,00 = € 110.400,00
-	Superficie tettoie (15% di mq. 11,00)	mq	1,00 x € 1.200,00 = € 1.200,00
-	Superficie cantina (50% di mq. 19,00)	mq	9,00 x € 1.200,00 = € 10.800,00
Totale edificio 2b)			€ 122.400,00

Edificio individuato con la sigla 2c)

-	Superficie Catastale totale	mq	6,00 x € 1.200,00 = € 7.200,00
Totale edificio 2c)			€ 7.200,00

Terreno di pertinenza (al netto del sedime dei fabbricati) mq. 1.565,00

In merito al terreno agricolo pertinenza delle abitazioni, viste le peculiarità e il servizio che svolge a beneficio delle stesse (parcheggi, verde, spazi ludici ecc.) si attribuisce il valore di € 12,00 al mq.

Terreno mq 1.565,00 x € 12,00 = € 18.780,00

Il valore del bene è stimato in complessivi € 439.980,00
(euro quattrocentotrentanovemilatrecentottanta/00),

dai quali vanno defalcati gli oneri per la regolarizzazione delle opere eseguite senza autorizzazioni pari ad € 9.219,63; operate le decurtazioni di cui sopra, il valore finale del lotto è così determinato:

Valore del bene:	€ 439.980,00
A detrarre oneri per la regolarizzazione:	€ 9.219,63
Valore del lotto al comune mercato:	€ 430.760,37

(euroquattrocentotrentamilasettecentosessanta/37)

Per quanto sopra esposto, il valore finale del compendio è così determinato:

Lotto n. 1 - Locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio 15/a:	€ 47.600,00
Lotto n. 2 - Casa di abitazione sita in Viterbo strada dei Galli n. 7:	€ 430.760,37
Prezzo totale finale stimato	€ 478.360,37

(euro quattrocentosettantottomilatrecentosessanta/37).

Quesito n° 26

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

Risposta al quesito n. 26

Nella fattispecie per quanto riguarda il locale sito in Viterbo, via Fontanella del Suffragio n. 15/a, stante lo stato di conservazione del bene, situato in uno stabile in non perfette condizioni di manutenzione, visto il taglio ridotto dello stesso ed il valore di mercato abbordabile, verificata la sua posizione abbastanza centrale, ne discende che l'immobile possa considerarsi commerciabile e pertanto possa essere collocato sul mercato con buone possibilità di vendita.

In merito alla casa di abitazione sita in Viterbo (VT) con accesso da strada dei Galli n. 7, pertinenze di terreno agricolo, vista l'ubicazione geografica, le sue condizioni di manutenzione, e le peculiarità specifiche, il bene potrebbe essere poco appetibile commercialmente. Qualche possibilità in più potrebbe averla se il bene venisse frazionato.

Quesito n° 27

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

Risposta al quesito n. 27

Non si segnala agli atti nessun contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Quesito n° 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alla indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata redatta secondo lo schema dei punti sopra esposti.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico affidatogli.

In fede

Il CTU dott. Arch.
Daniele Cario

Viterbo, li 22 agosto 2018.

Allegati:

- 1 Elaborato fotografico
- 2 Visure storiche immobili
- 3 Estratti di mappa
- 4 Planimetrie catastali
- 5 Visure ipotecarie aggiornate
- 6 Atto compravendita
- 7 Atto di provenienza ultraventennale
- 8 Certificati Ufficio Stato Civile
- 9 Copia Condono Edilizio - sanatoria n. 2815/46/2010 del 17-11-2010, pratica n. 46, progressivo n. 0062922600;
- 10 Computo metrico ed estimativo lavori di ripristino;
- 11 Rilievo dello stato di fatto dell'immobile sito in Viterbo, strada dei Galli
- 12 Copia verbale primo accesso.