

2024

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.107/R.G.E 2021

Promossa da : ELROND NPL 2017 SRL

Via Alfieri Conegliano(TV) 31015 ITALIA

Avvocato Raffaella GRECO

PEC: avvraffaellagreco@pec.giuffre.it

CUSTODE : Dott.ssa Anna Maria PISILLI

Via ZARA,54

01100 VITERBO

C.T.U. Geometra Umberto PIERINI

Via

ZUCCARI,9

01100

VITERBO

Debitore Esecutato

**RELAZIONE TECNICA
ORIGINALE**

UD.

19/12/2024

I IL C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI

Premesso

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,
- l'esecuzione Immobiliare n.°08/2021 promossa da **ELROND NPL SRL 2017** –
rappresentata da Avv. RAFFAELLA GRECO .
- Che il Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Antonino GERACI**, ha nominato il sottoscritto Geom. Umberto PIERINI, con studio tecnico in Viterbo Via ZUCCARI,9 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- Custode **Dott.ssa Anna Maria PISILLI** sede in **VITERBO** ,Via **ZARA**, 54
- Che nell'Udienza del **28/04/2022**, ricevitone il giuramento di rito del **09/09/21** gli ha affidato i seguenti quesiti:

§§§§§§§§§§§§§§§§

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia,lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

R-1:

IL sottoscritto

ATTESTA

La documentazione estratta risulta essere completa, quale:

1. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** ,trascritto il 22/06/2021 ai nn.10014/8034 derivante da verbale di pignoramento immobili del 21/05/2021,Tribunale di VITERBO, repertorio 845 a favore di ELROND NPL 2017 S.R.L. Con sede in Conegliano (TV)- codice fiscale 06374460969 e contro le signore avente per oggetto :

- ✓ Beni di per la quota pari a ½ di piena proprietà
- ✓ Beni di per la quota pari a ½ di piena proprietà :

– Laboratorio per arti e mestieri (C3) in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3.

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;

R-2:

IL sottoscritto,

ATTESTA

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n.122/2010, delle visure effettuate presso l'ufficio del Catasto il sottoscritto rileva l'esatta identificazione dei dati catastali in mappa e della planimetria dell'immobile con i dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 21/05/2021, Tribunale di Viterbo Rep. N.845 , trascritto il 22/06/2021 ai n.ri 10014/8034 :

- Foglio 139 particella 73 sub 3 Categoria C3 Zona Censuaria 1 Classe 3 Rendita € 817,34

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 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 sub-astati;

R-3:

IL sottoscritto CTU ,Umberto PIERINI,Geometra in Viterbo iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, consultati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in data 22 giugno 2021 ai numeri 10014/8034 attesto quanto segue :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI contenuti nella nota di pignoramento per il diritto di piena ed esclusiva proprietà in Comune di VITERBO(VT)

Non esiste condominio ufficiale, sito in Strada Galli con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio :

- *Laboratorio per Arti e Mestieri al piano terra, non è stato possibile verificare se ci sono tramezzi o servizi igienici ;*
- *NORD- EST , tettoia in lamiera e montanti tubolari di ferro*

- *NORD-OWEST pensiline esterne a sbalzo*

INTESTAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano intestati catastalmente come segue:

- ✓ *nata a il codice fiscale : per la quota pari a ½ di piena proprietà*
- ✓ *nata a il codice fiscale: per la quota pari a ½ di piena proprietà :*

- *Laboratorio per arti e mestieri (C3) in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3.*

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui sopra, in ragione della quota indivisa di ½ ciascuno, in forza di :

1. **Atto di divisione** stipulato in data 26 Agosto 2008 Notaio Fabrizio Fortini Repertorio n. 39967 Raccolta n. 23255
 2. **Atto di vendita** stipulato in data 16 Dicembre 2009 Notaio Fabrizio Fortini Repertorio n. 43193 Raccolta n. 25656
 3. **Atto del 19/12/1983** Notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio n. 10963 Registrazione n. 314 in data 06/01/1984 n.374,1/1984 in atti dal 23/08/1989 (**In corso di rilascio**)
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);

R-4:

IL sottoscritto CTU,

Nel ventennio preso in esame detti immobili alla data del pignoramento 21 maggio 2021 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e/o gravami.

ATTESTA

1. **IPOTECA VOLONTARIA** ,trascritto il 22/06/2021 ai nn. 14956/2806 a seguito di verbale pignoramento immobile del 21/05/2021,Tribunale di VITERBO Repertorio n.845 a favore di:
 - ELROND NPL 2017S.R.L.
- Contro:
- nata a il CF:

- nata a il CF:
aventi per oggetto beni di per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;
beni di per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;
 - Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3
beni di per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà
- 2. IPOTECA VOLONTARIA** ,iscritta il 27/08/2008 ai nn. 14956/2806 a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/08/2008 atti Notaio Fortini Fabrizio di VITERBO
Repertorio n.39968/23256 a favore di:
- **BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA**
Contro:
1. nato a il CF: per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 120.000,00 durata 15 anni
aventi per oggetto beni di per la quota dell'intero pari alla piena ed esclusiva proprietà per 1/1

-**Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3** beni di per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà

-beni di I **per la quota pari a ½ della piena ed esclusiva proprietà del terreno in Viterbo foglio 139 particella 73**

--beni di **per la quota dell'intero della piena ed esclusiva proprietà di Ente Urbano in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 1.**
- Verificata la corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui sopra.
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 giugno2001,n.380,dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente ,della relativa richiesta ;

R-5:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Detta richiesta non è stata acquisita in quanto i beni pignorati **non riguardano terreni, bensì immobili pignorati.***

6. Consulto i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ;

R-6:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Che in conferimento alla richiesta dello stato civile del 09/10/2021 ora 15,58;

Visto la posta certificata Protocollo ANPR 66388 del 13/10/2021 ora 18:23 ;

*La Signora nata a il a norma dell'art.33 del D.P.R. 30/05/1989,N.223 visti i dati registrati dal COMUNE DI VITERBO **risulta iscritta per stato libero .***

Che in conferimento alla richiesta dello stato civile del 09/10/2021 ora 15,58;

Visto la posta certificata Protocollo ANPR 663884 del 13/10/2021 ora 18:23 ;

*La Signora nata a) il a norma dell'art.33 del D.P.R. 30/05/1989,N.223 visti i dati registrati dal COMUNE DI VITERBO **risulta iscritta per stato libero .***

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, confine 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.

R-7:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*A seguito del sopralluogo effettuato in data **07 ottobre 2021** alle h .10,15 e dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio l'intera proprietà è disposta al piano terra . Il bene è ubicato in VITERBO (VT) Via Strada Dei Galli snc*

Al Catasto Fabbricati del Comune di VITERBO la ditta intestataria dell'immobile risulta:

1. nata a il ... CF: per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;
2. ... nata a il CF:... per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;
-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

- *L'appartamento pignorato **confina a:***
 - SUD – mappale 72-74
 - NORD - mappale 53- 541
 - OWEST - mappali 70-71
 - EST - mappale 878

Si allegano i seguenti documenti relativi ai beni pignorati rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Sezione Territorio : Planimetria dell'abitazione , quadro dimostrativo,visure ed estratto di mappa catastale.

- *Pignoramento immobiliare del 21/05/2021 ai nn. 10014/8034.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ALLA LUCE DEL SOPRALLUOGO AVVENUTO IL 27/11/2024

*Il bene pignorato (monocale al piano terra) è un **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo.(particella graffata).**visibile dall'esterno e interno***

*La struttura si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione ben **visibile dall'esterno***

*Il fabbricato ha struttura principale in ferro ,in parte tamponata in muratura,pannelli metallici copertura a capanna a fogli di lamiera zincata **visibile dall'esterno e visionato dall'interno***

*Le finestre sono in telaio di ferro,come pure le porte scorrevoli di colore marrone **visibili dall'esterno e visionato dall'interno***

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con ampie vetrate con vista verso terreni agricoli limitrofi e abitazioni rurale del tipo civile.

*L'accesso alla proprietà oggetto di pignoramento è tramite un cancello di ferro carrabile **visibile dall'esterno di metallo grigio satinato***

L'accesso presso l'immobile in struttura di metallo ,con infissi a telaio di ferro ,vetro,la copertura a pannelli metallici :

è stato possibile effettuare il sopralluogo avvenuto il 27/11/2024 all'interno della proprietà e della struttura per cui questo CTU si appresta a descrivere e valutare l'immobile oggetto di pignoramento sulla base di fattori estrinseci ed intrinseci .

*La struttura per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme accettabile nella sua globalità**.*

*La superficie commerciale catastale nota è di circa **mq 386,00 (Unità Principale)** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.(dato prelevato dalla visura catastale)*

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle planimetrie catastali, della documentazione fotografica prelevato dal fascicolo condono edilizio, e di queste foto scattate come attestazione dello stato dei luoghi .

Foto n.1- Esposizione SUD-EST



Foto n.2 – Esposizione SUD-EST



8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico,piano,interno, dati catastali e confine) 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;

R-8:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*altresì che,la **descrizione attuale dei dati** del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento e agli atti d'ufficio sono conformi e risulta essere censito:*

***Laboratorio di arti e mestieri** : particella 73 ,Via Strada Dei Galli snc ,piano terra
Categoria C/3 subalterno 3 Classe tersa Consistenza 386 mq Rendita Catastale €
817,34*

9. **Verifici** 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 possono 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;

R-9:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

- *altresì che,la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente a quella dei dati di cui alla planimetria catastale:*
- nata ail CF: per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;
- nata a ... il ... CF:....

per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;

-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

Tuttavia il manufatto pignorato non invade aree private ,condominiali e non invadono aree di terzi .

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa("infra) anche porzione 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

R-10:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Gli identificativi catastali quali:

- ✓nata a il CF: per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;

..... nata a il CF:.....

per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;

-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

non includono:

Porzioni aliene

Porzioni pignorate

Porzioni di immobili contigui fusi con quello pignorato.

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

R-11:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *che :*
- *Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3*
- *non deriva da altre consistenze maggiori ma pienamente autonoma*
- *non frazionata e non ceduta a terzi*
- *non riguarda cessioni di porzione diverse da quella 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;

R-12:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Dalla documentazione cartacea reperita :

-planimetria catastale

-Permesso di costruire a sanatoria questo CTU rileva che quanto depositato non trova corrispondenza ,per i seguenti motivi :

1. la planimetria del Catasto non corrisponde con quella del Permesso di Costruire perchè mancano le finestre. Tali attività possono essere effettuate solo con titoli abilitativi;

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

R-13:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Che l'immobile intestato distinto in catasto:

-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

del Comune di Viterbo,risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- *HANNO DESTINAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO ALLA VARIANTE P.R.G.:*

ZONA E3 – AGRICOLA

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;

R-14:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

L'immobile risulta essere stato sanato con:

1. TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA prevede due abusi, il sottoscritto ha analizzato solo il punto 2, che fa riferimento all'immobile descritto nell'atto di pignoramento, per le seguenti opere, dati prelevati dal fascicolo rilasciato dal Comune di Viterbo:

2. Realizzazione di un capannone artigianale mq 386,12

3. Tettoia mq 28,52

4. Volume mc 1834,59

Le difformità riscontrate al punto 12 sono sanabili, basta

ristabilire la conformità della planimetria del Catasto in esame, occorre quindi presentare una nuova denuncia di aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCF) Costo € 500,00 oltre oneri di legge.

5. Ristabilire la conformità edilizia con una C.I.L.A. a sanatoria e versamento dell'oblazione di 2436,00 euro qual'ora venisse accertato la difformità all'interno della struttura rispetto alla planimetria catastale e al Permesso di costruire a sanatoria.

6. Costituzione servitu' di passaggio coattiva (part.74 foglio 139) costo € 1.247,56

7. Costituzione diritto di superficie (particella 73- foglio 139) per ladurata di quarant'anni costo € 4.752,44

8. Somme in detrazione: € 500,00+€1.247,56+€ 4.752,44+€ 2.436,00 = €8.936,00

• Valore di stima € 136.282,00 - € 8.936,00 = € 127.346,00

PREZZO A BASE D'ASTA: in considerazione all'analisi effettuata risulta

€ 127.346,00

9. (Euro cenovesette e trecentoquarantasei/ zero centesimi)

15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza del 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'art.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;

R-15:

IL sottoscritto CTU ,

CERTIFICA

*che l'immobile legittimato urbanisticamente con **PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N. 1093.***

non si trova nelle condizioni previste dall'art.40 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art.46 comma quinto del DPR del 6 giugno 2001 n.380.

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 ;**

R-16:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*L'immobile pignorato ad oggi non sono gravati da **censo, livello o uso civico** nel ventennio dalla data di pignoramento quindi il diritto sul bene pignorato, dei debitori e' la :*

piena ed esclusiva proprietà per ½ ciascuno

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 anteriore alla data della perizia,lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

R-17:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Alla luce dei fatti presso lo stabile **non sussiste un Condominio ufficiale** , amministratore che gestisce la contabilità delle spese manutentive per cui le spese ordinarie di manutenzione ,luce le pulizie del vano scala che i condomini sostengono possono essere prese in considerazione dal sottoscritto quando **sussiste un condominio ufficiale** ,le spese possono essere detratte dal compendio estimativo.*

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

19.

R-18:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

*Nel nostro caso ritengo possibile la vendita in **UNICO LOTTO**.*

20. 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;

R-19:

(QUADRO SINOTTICO)

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

TRIBUNALE Di VITERBO.

Promossa da : **ELROND NPL 2017 SRL** Via Alfieri Conegliano(TV) 31015 ITALIA

Avvocato : **Raffaella GRECO** PEC: avvraffaellagreco@pec.giuffre.it

CUSTODE : Dott.ssa **Anna Maria PISILLI**

Via ZARA,54

01100 VITERBO

C.T.U. : Geometra Umberto PIERINI

Via ZUCCARI,9

01100 VITERBO

IMMOBILE :(LOTTO UNICO)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SOLO DALL'ESTERNO

*Il bene pignorato (monocale al piano terra) è un **LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI** , area di pertinenza annessa con ingresso autonomo.(particella graffata particella 73).**visibile dall'esterno***

*La struttura si sviluppa all'interno del lotto delimitato da recinzione ben **visibile dall'esterno***

*Il fabbricato ha struttura principale in ferro ,in parte tamponata in muratura,pannelli metallici copertura a capanna a fogli di lamiera zincata **visibile dall'esterno***

*Le finestre sono in telaio di ferro,come pure le porte scorrevoli di colore marrone.
visibili dall'esterno*

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista verso terreni agricoli limitrofi e abitazioni rurale del tipo civile.

*Si accede alla struttura tramite un cancello di ferro carrabile . **visibile dall'esterno***

*La struttura per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un buono stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme accettabile sempre dall'esterno***

*La superficie commerciale catastale nota è di circa **mq 386,00** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.(dato derivante da visura catastale)*

*1. L'immobile pignorato **confina** a:*

- SUD con terreno latifondista*
- NORD con terreno latifondista*
- OWEST con terreno latifondista*
- EST con terreno latifondista e abitazioni*

DIRITTO :

Il bene pignorato é distinto al foglio 139 del Comune di VITERBO(VT) con :

✓

per la quota pari a ½ di piena ed esclusiva proprietà;-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' E/O DIFFORMITA':

Gli immobili in valutazione risultano conformi relativamente ai seguenti aspetti:

1. *non risultano gravati da usi civici*
2. *non soggetti ad enfiteusi perpetua*

STATO DETENTIVO:

Il bene pignorato è distinto al foglio 139 del Comune di VITERBO(VT) con :

✓

-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

Lo stato detentivo attuale del Laboratorio di arti e mestiere è libero occupato dal debitore

21. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato ; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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 procedimento) indichi la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

R-20:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Il bene pignorato è distinto al foglio 139 del Comune di VETRALLA (VT) con :

✓

;-Laboratorio per arti e mestieri categoria C3 in Viterbo foglio 139 particella 73 sub 3

il titolo legittimamente di possesso :

-Atto del 16/12/2009 Notaio Fabrizio Fortini Repertorio n.43193- COMPRAVENDITA n. 14437,1/2009 Reparto PI di VITERBO in atti dal 18/12/2009

contratti di locazione :

– *Contratto di locazione ad uso diverso Registrato a Viterbo 1 OTTOBRE 2008 AL N 12774 MOD 1 T*

Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva registrati con data antecedente alla trascrizione del procedimento.

22. 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;

R-21:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

che l'immobile censito Catasto Fabbricati Categoria C/3 dalle informazioni raccolte in sede di accertamento , è libero occupato dal debitore

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 dei nove 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);

R-22:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Gli immobili non risultano gravati da decreto di assegnazione di casa coniugale o altro.

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 questi 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

R-22:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567, comma 2 c .p .c ., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

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 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;**

R-23:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

*Trattandosi di immobili ad uso **Laboratorio di arti e mestieri**, la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature e tamponature.*

I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate *equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.*

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale .

*Tale superficie lorda rettificata dei beni da stimare **mq 419,33** (superficie commerciale).*

Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:

1. unità principale 100 %
2. Tettoia e/o portico 35%
3. Area di pertinenza 1%

VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Utilizzando il valore unitario rilevato il valore ordinario dell'intera proprietà al piano terra del fabbricato (Laboratori di art e mestieri) risulta:

- $0,65 \times € 500,00 \times \text{mq } 419,33 = € 136.282,25$
- **arrotondato a € 136.282,00**
- **Detrazioni per Denuncia di variazione Catasto Fabbricati (DOCFA), pari a € 500,00 + oneri di legge :(Vedi allegato -1-)**
- **Eventuale pratica C.I.L.A con oblazione ,da accertare pari a € 2436,00 (Vedi allegato -2-)**
- **Costituzione servitu' di passaggio coattiva costo € 4.752,44 (Vedi allegato -3-)**
- **Calcolo del diritto di superficie costo € 1.218,00 (Vedi allegato – 4-)**
- **Somme in detrazione: € 500,00+€1.247,56+€ 4.752,44+€ 2.436,00 = € 8.936,00**
- **Valore di stima € 136.282,00 - € 8.936,00 = € 127.346,00**

PREZZO A BASE D'ASTA: in considerazione all'analisi effettuata risulta

€ 127.346,00

25. **Indichi** espressamente il criterio di stima 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 aste giudiziarie .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 ;

R-24:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

*Non esistono dati relativi alle **vendite forzate** effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene a tutto il 28/10/2020*

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene ,si ritiene opportuno adottare il valore di mercato come quello più rispondente al nostro caso ,senza tralasciare il confronto con il valore derivato da altri metodi.

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il procedimento italiano tradizionale.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quello del bene da stimare.

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale il C.T.U. Al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzioni in genere) sul valore di fabbricati in zona similari.

L'informazione e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate presso gli operatori del settore fanno ammontare il costo unitario medio, per i beni corrispondenti, a € (min 500 max 700) 600,00 al mq.

I dati attuali pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indicano Magazzini ubicati nella zona D5, di VITERBO un costo unitario che varia da € 500,00 a € 700,00 al mq.

Per la stima si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 500,00/mq corrispondente allo Stato Conservativo che si riferisce a quello più frequente di ZONA.

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;

R-25

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

L'immobile C/3, in cui è ubicata la struttura per tipologia e stato conservativo normale può essere locato a canone libero.

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;

R-26:

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

Ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c. non sussiste l'ipotesi di opponibilità della locazione anteriormente la data di pignoramento in quanto il valore di locazione tra i minimi e il massimo risulta inferiore ai dati delle quotazioni immobiliari.

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

R-27

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 10/02/2022*
- *Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 10/02/2022*

29. **predisponga** ,al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet ,un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea ,sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U n.47 del 25.02.2008),ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

R-28

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07/01/2020*

30. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi giardini,accessori,parti comuni

ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione-integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

R-29

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

- *Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy.*

31. **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

R-30

Il sottoscritto CTU,

ATTESTA

Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6

In riferimento alla tipologia di redazione redatta, modalità e tempi di invio intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei "compiti dell'esperto".

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.

Oltre il termine assegnato, tutto quanto previsto, dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.

L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito.

Note/

- *La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;*
- *L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;*

- *L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;*
- *Salvo diverse indicazioni ,la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima ,riportata in calce alla stessa;*
- *Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;*
- *È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*

Allegati:

- ✓ ***ALLEGATO A** : Atti di Divisione- Compravendita- Atto*
- ✓ ***ALLEGATO B** : Visura-Mappa-Planimetria Catastale-Nota di Trascrizione(Assente)*
- ✓ ***ALLEGATO C** : Titolo Edilizio-(Permesso di Costruire a sanatoria)*
- ✓ ***ALLEGATO D** : Comparabili – Scheda di Valutazione*
- ✓ ***ALLEGATO E** : Verbale di primo accesso etc.*
- ✓ ***ALLEGATO F** : Documentazione fotografica integrata al 27/11/2024*
- ✓ ***ALLEGATO G** : Certificato di residenza – Stato civile.*
- ✓ ***ALLEGATO H** : TAV.A0 (Attestazione difformità edilizie)*
- ✓ ***ALLEGATO 1** : COSTO AGGIORNAMENTO CATASTALE*
- ✓ ***ALLEGATO 2** : PROGETTO CILA A SANATORIA E' DA ESCLUDERE IN QUANTO dall'accesso effettuatoo non ci sono opere abusive.*
- ✓ ***ALLEGATO 3** : CALCOLO COSTO DIRITTO DI SUPERFICIE*
- ✓ ***ALLEGATO 4** : CALCOLO SERVITU' DI PASSAGGIO COATTIVA*

*NB: **Gli ALLEGATI A-B-C-D-E-F-G-H** sono depositati gia' in atti.*

- ✓ ***ALLEGATO F** e' stato integrato*

VITERBO li, 07/12/2024

Il C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI