

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 33/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Bonato Federico

promossa da

BCC NPLS 2019 SRL
(Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV))

contro

████████████████████
(Via Raffaello, 1 – 01021 Acquapendente (VT))

Premesso :

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società BCC NPLS 2019 SRL, ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 47/2024, l'Avv. Roberto MALIZIA con studio in Roma (RM), Via Vittorio Veneto n. 18;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. BONATO Federico, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 29 agosto 2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

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

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 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 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;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo

alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile ; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti 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 aste giudiziarie.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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine **non superiore a quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della c.d. "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;

- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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);
- 34) **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;
- 35) **allegghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata(trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- che, in data 05.09.2024, congiuntamente al Custode Giudiziario Dr. Giuseppe MANGANO, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Acquapendente (VT) in località Via Raffaello n. 1 e in Via XV Maggio n. 58, la presenza del Sig. ██████████ in qualità di proprietario; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle modeste difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;
- (Allegato n. 1: verbale di 1° accesso e sopralluogo del 05.09.2024);**

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 383 del 19.02.2024, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 22.03.2024, R.G. n. 4383 e R.P. n. 3617, a favore della società “**BCC NPLS 2019 SRL**” con sede in Conegliano (TV), C.F. 05033050260 e contro “**[REDACTED]**”, C.F. **[REDACTED]**, relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Acquapendente (VT):

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1, censita al NCEU al Foglio 71 particella 1132 sub. 4 – piano S1-1, categoria A/2 - rendita catastale Euro 553,90;
- ✓ unità immobiliare, ad uso commerciale, sito in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 58, censita al NCEU al Foglio 54 particella 555 sub. 1 – piano T, categoria C/1 - rendita catastale Euro 707,03;

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore precedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

catasto fabbricati:

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1, censita al NCEU al **Foglio 71 particella 1132 sub. 4** – piano S1-1, categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale mq. 123 - rendita catastale Euro 553,90;
- ✓ unità immobiliare, ad uso commerciale, sito in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 58, censita al NCEU al **Foglio 54 particella 555 sub. 1** – piano T, categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 74 - rendita catastale Euro 707,03;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- **[REDACTED]** - C.F. **[REDACTED]** – proprietà 1/1;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: Visure Storiche – Acquapendente: foglio 71 particella 1132 sub. 4 e foglio 54 particella 555 sub. 1 – foglio 71 particella 1132 ente urbano)

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale mq. 123 - rendita catastale Euro 553,90:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO in atti dal **07/07/2004** Pratica n. VT01110370 (n.24894.1/2004);
- COSTITUZIONE in atti dal **26.02.2004** Pratica n. 0036056 (n. 344.1/2004);
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **28.05.2004** Repertorio n. 68263 Pubblico Ufficiale Notaio MAGNANINI TERTULLIANO Sede: Acquapendente (VT) – Modello unico n. 6493.1/2004 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 07.06.2004): con il quale:
 - la società [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) codice fiscale [REDACTED],vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, appartamento della superficie catastale di mq. 123 (foglio 71 particella 1132 sub. 4), sopra descritta sita in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1 al Sig.:
 - [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) Via Raffaello n. 1 codice fiscale [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;
- COSTITUZIONE del **26.02.2004** Pratica n. VT0036056 in atti dal 26.02.2004 (n. 344.1/2004);

FINE VENTENNIO**(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)**

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **01.03.2002** Repertorio n. 59487 Pubblico Ufficiale Notaio MAGNANINI TERTULLIANO Sede: Acquapendente (VT) – UR Sede Viterbo - Registrazione: n. 3406 registrato in data 22.03.2002, con il quale:
 - [REDACTED] nato ad Acquapendente (VT) il 28.06.1967 per i diritti di 1/3, [REDACTED] nato ad Acquapendente (VT) il 09.05.1955 per i diritti di 1/3 e [REDACTED] nata ad Acquapendente (VT) il 24.11.1932 per i diritti di 1/3,vendevano parte della proprietà dell'immobile esecutato (appartamento della superficie catastale di mq. 123, foglio 71 particella 1132 sub. 4), e precisamente terreno edificabile di mq.

1.174,00, censito al foglio 71 particella ex 403 sopra descritta sita in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1 al società.:

- [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) codice fiscale [REDACTED], diritto di proprietà 1/1, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

Foglio 54 particella 555 sub. 1 categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 74 - rendita catastale Euro 707,03:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO in atti dal **25.07.2005** Pratica n. VT0083202 del 25/07/2005 – ALLINEAMENTO MAPPE (n.31953.1/2005);
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **30.03.2001** Repertorio n. 48818 Pubblico Ufficiale Notaio ANNIBALDI LUIGI Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 3772.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 79335 in atti dal 26.04.2001: con il quale:
 - [REDACTED] nato a Roma (RM) il 05.03.1969 per i diritti di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] nata a Roma (RM) il 14.08.1958 per i diritti di 1/3 e [REDACTED] nato a Roma (RM) il 29.10.1944 per i diritti di 1/3, vendevano la proprietà dell'immobile esecutato, locale commerciale della superficie catastale di mq. 74 (Foglio 54 particella 555 sub. 1), sopra descritta sita in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 56 al Sig.:
 - [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) Via Raffaello n. 1 codice fiscale [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **26.08.1994** in atti dal 23.07.1997 SUCCESSIONE (n. 4130.1/1995);
- VARIAZIONE del **01.01.1992** variazione del quadro tariffario;;
- Impianto meccanografico del 30.06.1997.

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **30.03.2001** Repertorio n. 48818 Pubblico Ufficiale Notaio ANNIBALDI LUIGI Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 3772.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 79335 in atti dal 26.04.2001: con il quale:
 - [REDACTED] nato a Roma (RM) il 05.03.1969 per i diritti di 1/3, [REDACTED] [REDACTED] nata a Roma (RM) il 14.08.1958 per i diritti di 1/3 e [REDACTED] nato a Roma (RM) il 29.10.1944 per i diritti di 1/3,

vendevano la proprietà dell'immobile esecutato, locale commerciale della superficie catastale di mq. 74 (Foglio 54 particella 555 sub. 1), sopra descritta sita in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 56 al Sig.:

- [REDACTED] con sede in Acquapendente (VT) Via Raffaello n. 1 codice fiscale [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)

QUESITO 4) :

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 (catasto fabbricati):

- A. TRASCRIZIONE del **04.06.2004** - registro particolare 6493 registro generale 9113 Pubblico Ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 68263/16967 del 28.05.2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- B. ISCRIZIONE del **04.06.2004** - registro particolare 1480 registro generale 9114 Pubblico Ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 68264/16968 del 28.05.2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti correlati:
 - 1. Comunicazione n. 1549 del 23.10.2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05.10.2015. Cancellazione totale eseguita in data 05.11.2015 (Art. 13 comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)
- C. ISCRIZIONE del **14.09.2015** - registro particolare 1563 registro generale 11262 Pubblico Ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1093/731 del 11.09.2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- D. ISCRIZIONE del **10.05.2018** Registro Particolare 918 Registro Generale 6210 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2043/12518 del 09.05.2018 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- E. ISCRIZIONE del **24.06.2019** Registro Particolare 1106 Registro Generale 8969 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2467/12519 del 21.06.2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- F. ISCRIZIONE del **19.09.2019** Registro Particolare 1751 Registro Generale 13022 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2593/12519 del

18.09.2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

G. TRASCRIZIONE del **22.03.2024** Registro Particolare 3617 Registro Generale 4383 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 383 del 19.02.2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 54 particella 555 sub. 1 (catasto fabbricati):

- A. ISCRIZIONE del **14.09.2015** - registro particolare 1563 registro generale 11262 Pubblico Ufficiale DALSASSO MARIA TERESA Repertorio 1093/731 del 11.09.2015 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- B. ISCRIZIONE del **10.05.2018** Registro Particolare 918 Registro Generale 6210 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2043/12518 del 09.05.2018 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- C. ISCRIZIONE del **24.06.2019** Registro Particolare 1106 Registro Generale 8969 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2467/12519 del 21.06.2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- D. ISCRIZIONE del **19.09.2019** Registro Particolare 1751 Registro Generale 13022 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTARATE-RISCOSSIONE Repertorio 2593/12519 del 18.09.2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- E. TRASCRIZIONE del **22.03.2024** Registro Particolare 3617 Registro Generale 4383 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 383 del 19.02.2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T178554 del 30.08.2024, Ispezione n. T179020 del 30.08.2024)

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

Foglio 71 particella 1132 sub. 4:

- Planimetria NCEU prot. T228289 del 29.08.2024;
- Estratto di mappa catasto urbano prot. T195447 del 26.08.2024.

Foglio 54 particella 555 sub. 1:

- Planimetria NCEU prot. T2282288 del 29.08.2024;
- Estratto di mappa catasto urbano prot. T195861 del 26.08.2024.

(Allegato n. 5: Planimetrie catastali – Estratti di mappa)

QUESITO 6) :

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico del Sig. [REDACTED] nato a Acquapendente (VT) il 10.11.1970 - codice fiscale: [REDACTED].

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Acquapendente (VT) è risultato che il soggetto esecutato, si trova, come si evince dal Certificato rilasciato in data 10.09.2024 nella condizione di coniugato con la Sig.ra [REDACTED]. Si rappresenta che dall'estratto di nascita, rilasciato dal Comune di Acquapendente (VT), non risultano precedenti matrimoni.

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Acquapendente (VT) in data 03.09.2024, risulta residente nel Comune di Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1.

Dai certificati di matrimonio, rilasciati dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Acquapendente (VT) in data 03.09.2024, e dal Comune di Orvieto (TR) in data 16.09.2024, risulta che [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Orvieto in data 10.09.2005 e che in data 28.02.2019 Rep. 144 a rogito Notaio Delfino Giulia Maria, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Allegato n. 6: Certificati di Nascita - Certificati di Residenza – Certificati di Matrimonio - Visura CCIAA n. T571933160 del 30.08.2024)

QUESITO 7) :

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Acquapendente e fanno parte di due unità immobiliare distinte e precisamente:

- 1) unità immobiliare, ad uso residenziale (Foglio 71 particella 1132 sub. 4) che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "B" – Sottozona "B2" Completamento e ristrutturazione edilizia, del PRG vigente del Comune di Acquapendente (VT) approvato con DGR n. 535 del 26.11.2010 ed è soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG., dove risultano previsti i seguenti indici edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria If= 1,00 mc/mq
- Indice di edificabilità territoriale If= 0,77 mc/mq
- Altezza massima h= 7,00 ml
- Pendenza massima coperture h= 33%

All'unità immobiliare eseguita (appartamento), che fa parte di un complesso immobiliare plurifamiliare per civili abitazione, realizzato sul lotto n. 18 della lottizzazione "Porta Madonna", si accede direttamente da Via Raffaello n. 1 per quanto riguarda la residenza e da Via Michelangelo snc per l'accesso al piano interrato. L'appartamento, nella sua interezza, risulta composto dal piano residenziale, posto al piano primo e da un piano interrato destinato a garage, collegati tra loro da un corpo scale esterno ubicato all'interno dell'area di proprietà. L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare plurifamiliare che si sviluppa su tre piani di cui gli ultimi due completamente fuori terra con altezza utile interpiano di ml. 3,00, realizzato con una struttura portante a telaio in cemento armato, pareti in muratura di tamponamento e copertura a falde a travetti precompressi.

Il lotto su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento confina ad Est con Via Raffaello, a Sud con l'unità immobiliare censita al foglio 71 particella 88 (proprietà [REDACTED]) e particella 606 (proprietà [REDACTED]) e altri), ad Ovest con Via Michelangelo a Nord con la particella 401 (proprietà [REDACTED]).

Il complesso edilizio, sito in località "Porta Madonna", ha accesso diretto Via Raffaello n. 1.

- 2) unità immobiliare, ad uso commerciale (Foglio 54 particella 555 sub. 1) che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "A" – Centro Storico, del PRG vigente del Comune di Acquapendente (VT) approvato con DGR n. 535 del 26.11.2010 ed è soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo; sono ammissibili le destinazioni d'uso residenziale, ricettive, commerciali, produttive e di servizio.

All'unità immobiliare eseguita (negoziato), che fa parte di un complesso edilizio interno al centro storico, si accede direttamente da Via XV Maggio n. 58 al piano terra. Il negozio, nella sua interezza, risulta composto dal solo piano terra. Il locale commerciale fa parte di un complesso immobiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra realizzato con una struttura in muratura portante e copertura a falde.

Il lotto su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento confina ad Est con Via XV Maggio, a Sud con l'unità immobiliare censita al foglio 54 particella 554 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con la particella 550 (proprietà [REDACTED]) a Nord con la particella 556 (proprietà [REDACTED]).

Il complesso edilizio, sito all'interno del centro storico, ha accesso diretto Via XV Maggio n. 58.

(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)

QUESITO 8)

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Acquapendente (VT): Foglio 71 particella 1132 sub. 4 e Foglio 54 particella 555 sub. 1, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le planimetrie catastali in atti; si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 - piano primo:

- 1) Sul balcone è stata realizzato un cavedio per la collocazione della caldaia (prevista negli elaborati approvati) delle dimensioni di cm. 70 x cm. 120;
- 2) Il corridoio all'interno dell'abitazione risulta avere una larghezza di ml. 1,30 contro i ml. 1,10;

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 - piano interrato:

- 3) È stato effettuato un cambio d'uso da lavatoio a wc;
- 4) Non risulta realizzato il muro di separazione tra il garage e l'intercapedine.

Foglio 54 particella 555 sub. 1 - piano terra:

Il locale avente destinazione d'uso a negozio non presente difformità urbanistiche.

(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale)

QUESITO 10)

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

QUESITO 11)

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da una maggiore e diversa consistenza originaria e precisamente i seguenti:

- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 71 particella 1132 deriva dal:
 - la particella 1132 deriva dal frazionamento della particella 403 e 405 effettuato con tipo mappale del 04.11.2003 Pratica VT0136381 in data 04.11.2003 (n.2669.1/2003).

QUESITO 12)

Le planimetrie catastali delle seguente unità immobiliare,

Comune di Acquapendente:

- Foglio 71 particella 1132 sub. 4 - piano primo e interrato, censita all'Agenzia del Territorio, **risulta non conforme allo stato dei luoghi**;
- Foglio 54 particella 555 sub. 1 - piano terra, censita all'Agenzia del Territorio, **risulta conforme allo stato dei luoghi**.

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica.

QUESITO 13)

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni, così come individuate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n. 535 in data 26.11.2010:

- Unità residenziale (Foglio 71 particella 1132 sub. 4) ricade in "**Zona B: sottozona B/2 – Completamento e ristrutturazione edilizia**",
- Unità commerciale (Foglio 54 particella 555 sub. 1) ricade in "**Zona A: Centro Storico**",
e pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

(Allegato n. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica n. 69-2024 prot. 15241 del 02.10.2024)

QUESITO 14)

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente (VT), invio PEC per richiesta accesso agli atti in data 23.09.2024, accesso agli atti in data 11.10.2024 per visione e ritiro atti, in riferimento agli immobili di che trattasi, risultano dagli atti comunali le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 51/2002 del 23.07.2002 pratica 48/2001, per la costruzione di un complesso residenziale all'interno della lottizzazione "Consorzio Porta Madonna" Piano di Lottizzazione n. 205/1980,
- Permesso di Costruire n. 51/2003 del 09.10.2003 pratica 63/2003 per la variante alla C.E. n. 51/2002,
- Collaudo Statico depositato presso la Regione Lazio al prot. 19617 del 03.02.2004.

- Denuncia Inizio Attività prot.5351 del 12.05.2004 (modifica muri di recinzione),
 - Richiesta Certificato di Agibilità acquisito al protocollo comunale in data 25.09.2006 prot. 10239.
- Il fabbricato edilizio, nel suo complesso, risulta essere stato realizzato esclusivamente in forza della Concessione Edilizia n. 51/2002 del 23.07.2002 pratica 48/2001 e modificato con successive varianti.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive da sanare, ad oggi non sanate, ed altre opere non sanabili, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 - piano primo:

- 1) Sul balcone è stata realizzato un cavedio in muratura per la collocazione della caldaia (prevista negli elaborati grafici approvati) delle dimensioni di cm. 70 x cm. 120;
- 2) Il corridoio all'interno dell'abitazione risulta avere una larghezza di ml. 1,30 contro i ml. 1,10;

Foglio 71 particella 1132 sub. 4 - piano interrato:

- 3) È stato effettuato un cambio d'uso da lavatoio a wc;
- 4) Non risulta realizzato il muro di separazione tra il garage e l'intercapedine.

quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, relativamente:

- ai punti 1), 2), 3) e 4) occorre presentare, al Comune di Acquapendente, una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 3.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 7.550,80 (oneri di legge compresi);**

(Allegato n. 10: Stralci delle Concessioni Edilizie e delle planimetrie in atti presso il Comune di Acquapendente: C.E. n. 51/2002 del 23.07.2002, P.d.C. n. 51/2003 del 09.10.2003, D.I.A. prot.5351 del 12.05.2004)

QUESITO 15)

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Agli interventi, relativi ai punti 1), 2), 3) e 4), eseguiti in assenza della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere degli uffici dell'Area Tecnica del Comune di Acquapendente, considerata la modesta entità degli abusi commessi, opere interne, di applicare la sanzione pecuniaria pari ad 3.000,00 euro.

Il costo per il conseguimento della **C.I.L.A. in sanatoria**, da presentare presso il Comune di Acquapendente, relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (*diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di tramezzature non riportate sulla planimetria catastale, ecc*) risulta complessivamente pari ad **€ 7.565,80 (euro cinquemilacinquecento cinquanta/80)** importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

- € 3.000,00 relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001;
- € 3.881,40 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 75,00;
- € 684,40 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

Si rappresenta che dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la non realizzazione del muro di separazione tra il garage e l'intercapedine, pertanto risulta necessario effettuare il suo ripristino come da progetto approvato. Tali interventi edilizi prevedono un costo complessivo pari a circa € 3.033,08 (IVA 22% compresa).

(Allegato n. 11: Computo metrico estimativo dei lavori per la realizzazione della muratura di separazione tra il garage e l'intercapedine)

QUESITO 16)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura (si veda il CDU allegato 9).

QUESITO 17)

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

QUESITO 18)

Il compendio immobiliare pignorato, per la sua conformazione, può esser suddiviso in più lotti, si ritiene pertanto, essendo più appetibile commercialmente, la creazione di n. 2 lotti e precisamente:

LOTTO N. 1:

- **unità immobiliare, ad uso residenziale**, sito in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1, censita al NCEU al **Foglio 71 particella 1132 sub. 4** – piano S1-1, categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale mq. 123 - rendita catastale Euro 553,90;

LOTTO N. 2:

- **unità immobiliare, ad uso commerciale**, sito in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 56, censita al NCEU al **Foglio 54 particella 555 sub. 1** – piano T, categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 74 - rendita catastale Euro 707,03;

QUESITO 19)

L'immobile è pignorato come segue:

- per la totale quota a nome del Sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], nato a Acquapendente (VT) il 10.11.1970 e ivi residente in Via Raffaello, 1.

QUESITO 20)

Il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Acquapendente (VT), censito al catasto urbano al:

- *Foglio 71 particella 1132 sub. 4*, risulta occupata dal debitore come residenza,
- *Foglio 54 particella 555 sub. 1*, non risulta occupata.

QUESITO 21)

L'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Acquapendente, all'interno del lotto n. 18 della lottizzazione "Porta Madonna", censita al catasto urbano al *Foglio 71 particella 1132 sub. 4*, al momento dell'accesso, risulta occupata dal debitore ([REDACTED]).

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Comune di Acquapendente (VT), si può stimare come valore locativo il seguente canone annuo:

Abitazione (Foglio 71 particella 1132 sub. 4),

- la superficie utile residenziale, oltre i locali accessori (garage, giardino, ecc), risulta essere di circa mq. 71,44.

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 71,44
- Canone: €/mq/mese 4,70,

$\text{mq. } 71,44 \times \text{€/mq/mese } 4,7 = \text{€/mese } 335,77$

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 4.029,24 (pari a € 335,77 mensili).

Negozi (Foglio 54 particella 555 sub. 1).

- la superficie utile commerciale risulta essere di circa mq. 78,33.

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 78,33
- Canone: €/mq/mese 8,10,

$\text{mq. } 78,33 \times \text{€/mq/mese } 8,10 = \text{€/mese } 634,47$

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 7.613,64 (pari a € 634,47 mensili).

QUESITO 22)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Acquapendente è risultato che il soggetto esecutato, [REDACTED] in qualità proprietario, si trova nella condizione di coniugato. Gli immobili pignorati risultano come segue:

- Foglio 71 particella 1132 sub. 4, occupata dal debitore come residenza,
- Foglio 54 particella 555 sub. 1, non occupata.

Secondo quanto riportato nelle annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Orvieto in data 16.09.2024, con Atto del 28.02.2019 Rep. 144 a rogito notaio Delfino Giulia Maria, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni (si veda allegato 6).

QUESITO 23)

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, nello specifico sulla tavola B02 Foglio 333 – Beni paesaggistici, l'area risulta censita al:

- Foglio 71 particella 1132 risulta sottoposta a vincoli paesaggistici e nello specifico ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28), beni ricognitivi di piano – art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (art. 30 e art. 44 N.T.A.);
- Foglio 54 particella 554 risulta sottoposta a vincoli paesaggistici e nello specifico ricade nel Centro Storico (art. 30), beni ricognitivi di piano – art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (art. 30 e art. 44 N.T.A.);

QUESITO 24)

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSA:

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) primo semestre 2024, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2023 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Acquapendente:

a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:

- 1) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00;
- 2) per i locali destinati a negozi un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.400,00;

b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali) prevedono:

- 3) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00;
- 4) per i locali destinati a negozi un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00.

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi e/o minimi:

a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali residenziali):	€/mq	1.050,00
a2) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali commerciali):	€/mq	1.050,00
b3) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali residenziali):	€/mq	950,00
b4) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali commerciali):	€/mq	850,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – locali industriali – uffici, ecc.).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE: a1.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Primo (<u>locale residenziale Foglio 71 particella 1132 sub. 4</u>)	SL1 = mq.	81,79
- Piano Primo (balconi)	SL2 = mq.	12,97
- Piano Terra (giardino)	SL2 = mq.	53,60
- Piano Interrato (garage)	SL2 = mq.	49,82
- Piano Interrato (locali accessori)	SL2 = mq.	7,80

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 pertinenze

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) + (SL2 x 0,30) = (mq 81,79 x 1,00) + (mq 124,19 x 0,30) = mq. 119,05

Calcolo Valutazione a1.1) (Va1.1)):

- **(Va1.1)** = (SLT) x 1.050,00 €/mq = mq 119,05 x €/mq 1.050,00 =
€ 125.002,50 (diconsi euro centoventicinquemiladue/50)

VALUTAZIONE: a2.2) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano T (**locale commerciale**)

SL1 = mq. 94,16

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale commerciale

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) = (mq 94,16 x 1,00) = mq 94,16

Calcolo Valutazione a2.2) (Va2.2):

- **(Va2.2)** = (SLT) x 1.050,00 €/mq = mq 94,16 x €/mq 1.050,00 =
€ 98.868,00 (diconsi euro novantottomilaottocentosessantotto/00)

Valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo

VALUTAZIONE: b3.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Primo (**locale residenziale**)
- Piano Primo (balconi)
- Piano Terra (giardino)
- Piano Interrato (garage)
- Piano Interrato (locali accessori)

SN1 = mq. 71,44

SN2 = mq. 12,97

SN2 = mq. 53,60

SN2 = mq. 43,48

SN2 = mq. 7,80

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 pertinenze

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) + (SN2 x 0,30) = (mq 71,44 x 1,00) + (mq 117,85 x 0,30) = mq 106,80

Calcolo Valutazione b3.1) (Vb3.1) :

- **(Vb3.1)** = (SNT) x 950,00 €/mq = mq. 106,80 x €/mq 950,00 =
€ 101.460,00 (diconsi euro centounomilaquattrocentosessanta/00)

VALUTAZIONE: b4.2) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano T (**locale commerciale**)

SL1 = mq. 78,33

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale commerciale

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) = (mq 78,33 x 1,00) = mq 78,33

Calcolo Valutazione b4.2) (Vb4.2)) :

➤ **(Vb4.2))** = (SNT) x 850,00 €/mq = mq. 78,33 x €/mq 850,00 =
€ 66.580,50 (diconsi euro sessantaseimilacinquecentoottanta/50)

Pertanto per quanto riguarda il locale residenziale, mediando i valori Va1.1) e Vb3.1), si ha :

Valore di stima (V locale residenziale):

➤ $V = (Va1.1) + Vb3.1)) / 2 = (€ 125.002,50 + € 101.460,00) / 2 =$

€ 113.231,25 (diconsi euro centotredicimiladuecentotrentuno/25)

Pertanto per quanto riguarda il locale commerciale, mediando i valori Va2.1) e Vb4.2), si ha :

Valore di stima (V locale commerciale):

➤ $V = (Va2.2) + Vb4.2)) / 2 = (€ 98.868,00 + € 66.580,50) / 2 =$

€ 82.724,25 (diconsi euro ottantuedimasettecentoventiquattro/25)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà Bergagna Roberto):

➤ (€ 113.231,25 + € 82.724,25) =

€ 195.955,50 (diconsi euro centonovantacinquemilanocentocinquantacinque/50)

Considerato che si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento in più lotti così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente, è possibile avere il valore di stima dei singoli lotti individuati, da porre a base d'asta, come di seguito esplicitato:

LOTTO N. 1:

- **appartamento**, sito in Acquapendente (VT) in Via Raffaello n. 1, censita al NCEU al **Foglio 71 particella 1132 sub. 4** – piano S1-1, categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale mq. 123 - rendita catastale Euro 553,90

VALORE DI STIMA € 113.231,25 (diconsi euro centotredicimiladuecentotrentuno/25).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (**€ 3.881,40**) e la sanzione pecuniaria (**€ 3.000,00**) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Acquapendente e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (**€ 684,40**), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna degli ambienti) risultano pari ad **€ 7.565,80**,
- l'importo per la ricostruzione del muro di separazione tra garage e intercapedine che risulta pari ad **€ 3.033,08**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 71 particella 1132 sub. 4**, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta**, risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 113.231,25 - € 7.565,80 - € 3.033,08 = € 102.632,37 in cifra tonda arrotondata risulta pari ad:

€ 103.000,00 (diconsi euro centotremila/00)

LOTTO N. 2:

- **negozio**, sito in Acquapendente (VT) in Via XV Maggio n. 56, censita al NCEU al **Foglio 54 particella 555 sub. 1** – piano T, categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 74 - rendita catastale Euro 707,03

VALORE DI STIMA 82.724,25 (diconsi euro ottantuedimasettecentoventiquattro/25).

Al valore medio di stima sopra calcolato non devono essere detratti alcuni importi.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 54 particella 555 sub. 1**, **da porre a base d'asta**, risulta essere pari in cifra tonda arrotondata ad:

€ 83.000,00 (diconsi euro ottantatremila/00)

QUESITO 25)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26)

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano discrete.

QUESITO 27)

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Acquapendente (VT), censita al catasto urbano come segue:

- al **Foglio 71 particella 1132 sub. 4**, attualmente risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 4.029,24 (pari a € 335,77 mensili)**.

- al **Foglio 54 particella 555 sub. 1**, attualmente non risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 7.613,64 (pari a € 634,47 mensili)**.

QUESITO 28)

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29)

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 13 febbraio 2025, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30)

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31)

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 13 febbraio 2025, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32)

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34)

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35)

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 05.09.2024;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia primi atti ante e post ventennio: Notaio Luigi Annibaldi Rep. n. 48818 del 30.03.2001 - Notaio Tertulliano Magnanini Rep. n. 55487 del 01.03.2002 - Notaio Tertulliano Magnanini Rep. n. 68263 del 28.05.2004;
- 4) Elenco sintetico delle formalità, ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
- 6) Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile e Visura CCIAA;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Stralci Concessioni Edilizie e planimetrie in atti presso il Comune di Acquapendente;
- 11) Computo metrico estimativo dei lavori edili;
- 12) Estratto perizia in forma privacy;
- 13) Copia notifica alle parti;
- 14) Prima nota per onorario e spese professionale;
- 15) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 26 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 24 ottobre 2024

Il C.T.U
(Arch. Giampaolo CIMA)