

Capponi Geom. Cristiano
Via Tagete, 4 - 01100 Viterbo (VT)
Tel. 346/0502887
PEC cristiano.capponi@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/2019
PROMOSSA DA BANCA CENTRO-COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP.

A CARICO DI
G.E. DOTT. ANTONINO GERACI
C.T.U. GEOMETRA CRISTIANO CAPPONI
CUSTODE DOTT. EMANUELE BALLERINI
INCARICO DEL 20/02/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Come da incarico del G.E. Antonino Geraci, relativo alla consulenza tecnica d'ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 243/2019, il giorno 20/02/2020 lo scrivente CTU Geom. Capponi Cristiano si è presentato per il giuramento di rito e per l'accettazione dei quesiti appresso indicati:

PREMESSA

L'accesso all'immobile oggetto della C.T.U. si è svolto il giorno 31/08/2021 dopo regolare avviso del custode nominato Dott. Ballerini Emanuele, procedendo alle operazioni peritali sull'immobile oggetto di esecuzione consistenti nel rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, accertandone anche l'esatta collocazione.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, lo scrivente ha proceduto alla consultazione degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, i registri immobiliari della Conservatoria, del Catasto, Anagrafe e dell'Ufficio del Registro.

QUESITO N° 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, 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;

Ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è presente agli atti certificazione del Notaio Giuseppe Brunelli del 16 gennaio 2020 con elenco storico proprietà e formalità al ventennio dei beni oggetto di esecuzione.

Pertanto la documentazione risulta completa e copre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rimanda alla lettura di detta documentazione.

QUESITO N° 2

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

Si è proceduto alla verifica delle risultanze degli atti presso l'Ufficio del Catasto rilevando che quanto oggetto di esecuzione risulta all'attualità censito al Comune di San Lorenzo Nuovo:

- A. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 278, Subalterno 7, cat. C/1 di classe 3, consistenza 27 mq, sup. catastale 38 mq, R.C. € 398.81, VIA UMBERTO I n. 31 piano: T; (all.5)
- B. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 278, Subalterno 8, cat. A/4 di classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 129 mq, R.C. € 216.14, VIA UMBERTO I n. 25 n. 27 n. 29 piano: S1-T-1; (all.6)
- C. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 402, cat. B/8 di classe 2, consistenza 33mq, R.C. € 22,16, VIA CAMPO DELLA FIERA piano: S1; (all.7)
- D. N.C.E.U. Foglio 14, Particella 665, cat. C/2 di classe 4, consistenza 26 mq, sup. catastale 33 mq, R.C. € 24.17, LOCALITA' MEZZAGNONE SNC piano: T; (all.8)
- E. N.C.T. Foglio 14, Particella 664, uliveto vigneto di classe 1, superficie mq 1.017, R.D. € 6,30, R.A. 3,41; (all.9)

la ditta intestataria dei punti A-B risulta essere:

_____ per il
diritto di proprietà
_____ con sede in _____ per il diritto di
superficie

la ditta intestataria dei punti C-D-E risulta essere:

_____ per il
diritto di proprietà

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono idonei ai fini dell'esatta identificazione.

QUESITO N° 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.

Si è proceduto alla consultazione dei registri immobiliari presso la Conservatoria e presso l'Archivio Notarile anche per estrarre copia degli atti di riferimento, dalle quali consultazioni si è ricostruita la provenienza attuale dalla storica al ventennio, così come di seguito:

IMMOBILI A e B

1) Oltre il ventennio con atto di compravendita del 26/04/1968 Notaio Giulio Bartoli repertorio 2112 e trascritto in data 06/05/1968 al nr. 2961 di formalità, il _____ acquistava dai Sig.ri _____
_____ una porzione di fabbricato "...costituita da due vani e sgabuzzino al piano primo, confinante con via Fontana del Mascherone, Corso

Umberto I, residua proprietà dei venditori. La porzione suddetta avrà accesso diretto al piano terreno dal Corso Umberto I, e mediante scala interna verrà congiunta con il primo piano...".

La porzione viene individuata tramite allegato e verranno contraddistinte in catasto con la scheda planimetrica nr. 478201. (atto in copia allegati 14 e 15)

Catastalmente all'epoca dell'acquisto l'immobile era censito al Foglio M.U. P.III 278 e: subalterno 3 locale C/1 al PT di via Umberto I civici 27-29-31 della consistenza di 48mq; subalterno 2 via Umberto I civico 25 abitazione A/4 al piano 1° della consistenza di 3,5 vani.

A seguito di variazione catastale del 15/02/1991 in atti dal 30/11/1998 per frazionamento - fusione - ampliamento gli immobili A e B assumono gli odierni identificativi.

Nel 2004 avviene un allineamento mappe per passaggio da Mappa Urbana a Foglio 8.

In data 11/05/2016 con atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Maria Dalsasso, Notaio in Acquapendente, repertorio 1404/902 trascritto il 19/05/2016 al n. 5282 di formalità, è

concede il diritto di superficie per l'installazione di un impianto fotovoltaico alla Soc. (già agli atti)

IMMOBILE C

1) Oltre il ventennio con atto di compravendita del 16/09/1972 Notaio Giulio Bartoli repertorio 16414 e trascritto in data 26/09/1972 al nr. 7446 di formalità, il

acquistava dal Sig. "grotta scavata nel masso in Via Largo Campo della Fiera, a confine con strada, salvo se altri, distinta in catasto alla partita 435, mappa urbana, particella 402, categoria B/8, classe 2, metri cubi 33..." (all. 16)

Ai fini catastali si rileva solamente un allineamento mappe del 2004 a passaggio da Mappa Urbana a Foglio 8.

IMMOBILI D ed E

1) Oltre il ventennio con atto di compravendita e divisione del 11/05/1979 Notaio Giulio Bartoli repertorio 52583 e trascritto in data 21/05/1979 al nr. 3766 di formalità, il Sig.

acquisiva la proprietà di "terreno agricolo di are 22.00 (are ventidue), a confine con strada comunale, da due lati, Salvi altri, distinto in catasto alla partita 85, foglio 14, particella 512 e da distinguersi in catasto in base al

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 13563 Registro Generale 17647
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VITERBO Repertorio 1633 del 05/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI D ed E

1. ISCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 855 Registro Generale 6846
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 36/2019 del 22/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 13563 Registro Generale 17647
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VITERBO Repertorio 1633 del 05/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rimanda alla lettura della certificazione notarile, si allega Visura Ipotecaria

QUESITO N° 5

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

In ordine al quesito si è acquisito:

- stralcio mappa catastale N.C.T. del Comune di San Lorenzo Nuovo Fg 14 – P.IIe 664-665;
(all.12)
- stralcio mappa catastale N.C.T. del Comune di San Lorenzo Nuovo Fg 8 – P.IIa 278;
(all.11)
- stralcio mappa catastale N.C.T. del Comune di San Lorenzo Nuovo Fg 8 – P.IIa 402;
(all.13)

Con riguardo all'esecuzione in oggetto, non si è provveduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per quanto esplicitato nei successivi paragrafi.

QUESITO N° 6

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Si allega estratto di matrimonio. (all.28)

QUESITO N° 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

IMMOBILI A e B

Nello specifico trattasi di porzione di edificio da cielo a terra, piani terra e primo oltre piccola cantina al piano interrato. Il tutto ubicato in San Lorenzo Nuovo via Umberto I ai civici 21-23-25-27 (già civici 25-27-29-31 della precedente toponomastica), e ulteriore accesso da via Fontana del Mascherone civico 15.

Al piano terreno è posizionato il locale commerciale (imm.le A - NCEU Fg. 8 P.IIa 278 sub. 7) il quale prende accesso diretto da strada dal civico 27 di via Umberto I e da via Fontana del Mascherone civico 15. L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente delle dimensioni di 4,75m x 5,35m (25,41 mq) con altezza interna di 3,85m ed è direttamente comunicante con la restante porzione immobiliare oggetto di esecuzione di seguito descritta.

L'abitazione prende accesso dai civici 21-23-25 di via Umberto I (imm.le B - NCEU Fg. 8 P.IIa 278 sub. 8), con al piano terreno due locali disimpegno a carattere non residenziale per complessivi mq 26 circa oltre un ambiente soppalco (non riportato in planimetria) di mq 11circa per un'altezza 2,40m circa; attraverso una scala interna si accede ad una piccola cantina scavata nel masso delle dimensioni 3,50m x 2,75m con altezza di 2,15m.

Al piano primo, accedibile da vano scala interno (ed esternamente corrispondente al civico 21), vi si trova la zona residenziale composta da due disimpegni per 7 mq circa, una sala con camino per mq 19,70 circa, una cucina per mq 8,3 circa, un bagno per mq 5,50, una camera per mq 19,20 circa ed un balcone di mq 7 circa. Attraverso una scala a chiocciola di accede ad una terrazza con copertura posticcia in elementi di ferro e pannelli di materiale plastico. Dalla terrazza è possibile accedere ai pannelli fotovoltaici presenti nella copertura riferiti all'atto di cessione del diritto di superficie citato al quesito 3.

L'immobile è in sufficiente stato di conservazione con pavimenti e rivestimenti in ceramica,

tinteggiatura alle pareti, infissi in legno, termoautonomo a metano. Si rimanda all'elaborato fotografico per il dettaglio (all.23).

Si rileva altresì la presenza di ulteriori ambienti al piano primo non assoggettati al pignoramento.

Detti ambienti sono identificabili catastalmente al foglio 8 particella 278 subalterno 6, sono fusi sul piano fisico al subalterno 8 e non hanno autonomia funzionale né autonomia di accesso.

(vedasi allegato ad evidenza unione di fatto allegato 26)

IMMOBILE C

Trattasi di locale cantina al piano strada e sottostrada con accesso da Via Porta di Sopra snc già Largo Campo della Fiera.

Composto da un unico ambiente di mq 19 con altezza interna di m 3.80 al piano strada, oltre ad una parte sottostrada scavata nel masso delle dimensioni 6,00m x 2, 65m per un'altezza di 2,00m. Si rimanda all'elaborato fotografico (all. 24) ed al rilievo per il dettaglio. (all.21)

IMMOBILI D ed E

Nello specifico trattasi di una striscia di terreno con sovrastante ricovero agricolo per una superficie tra coperto e scoperto di mq 1.050. Ubicato nel Comune di San Lorenzo Nuovo in Loc. Mezzagnone confinante con strada Mezzagnone, P.Ila 512 (stessa proprietà dell'esecutato), P.Ila 365 del medesimo foglio 14.

Il ricovero agricolo è un manufatto in blocchetti di tufo delle dimensioni esterne di 4,80m x 6,80m con altezza alla gronda di 2,30m. È altresì presente una tettoia in pali di legno e copertura in lamiera metallica. Si precisa sin d'ora che i manufatti sono privi dei titoli edilizi.

Il terreno è coltivato a vigneto e recintato nella sola parte a sud confinante con la strada.

Si rimanda all'elaborato fotografico per il dettaglio. (all.25)

QUESITO N° 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in

questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto richiesto, si conferma che gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento sono conformi agli attuali identificativi catastali.

QUESITO N° 9

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

IMMOBILI A e B

In merito alla corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e le risultanze catastali non si evidenziano discordanze che non siano riferibili alle variazioni catastali susseguite, ad eccezione della cantina al piano interrato presente nei luoghi e nella scheda di variazione del subalterno 8 della p.lla 278 del fg. 8 che non compare citata e riportata nell'originario atto del 1968.

In merito allo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che:

al piano terreno dell'unità immobiliare al foglio 8, particella 278, subalterno 8 (immobile B), è presente un soppalco con scala a chiocciola di collegamento non rappresentato in planimetria; nell'unità immobiliare al foglio 8, particella 278, subalterno 7 (immobile A) sono state rimosse alcune tamponature ed è stata aperta una porta carrabile dove era indicata una finestra.

Si segnala che la toponomastica riscontrata sul posto riporta la numerazione civica 21-23-25-27, mentre in visura è indicato "25-27-29-31".

IMMOBILE C

In merito alla corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e

le risultanze catastali non si evidenziano discordanze, precisando che non risulta agli atti catastali depositata la relativa planimetria ma risulta una scheda mod5 del 30/01/1946 con riportati i seguenti dati dimensionali: 3,2x3,4x3=32.64mc arrotondati a 33mc.

Sul posto invece si sono riscontrate dimensioni di 3,90m x 4,90m x h3,80m per una cubatura di 72,60 mc oltre un'ulteriore zona scavata nel masso per ulteriori 47,7mc, precisando che quanto in eccesso è in corrispondenza di sottosuolo di viabilità pubblica.

Si segnala che la toponomastica riportata in visura è Via Campo Della Fiera piano: S1; mentre sui luoghi si è riscontrata come Via della Porta di Sopra snc, ai piani S1 e S2.

Si allega rilievo metrico con evidenza di quanto relazionato. (all.21)

IMMOBILI D ed E

In merito alla corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e le risultanze catastali non si evidenziano discordanze con le variazioni catastali succedutesi. La planimetria catastale coincide con quanto presente sui luoghi; non risulta censita la tettoia citata in descrizione.

QUESITO N° 10

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

Non si segnalano ulteriori anomalie sull'identificativo catastale, evidenziando che:

- gli immobili A e B ubicati in via Umberto I sono fusi ed uniti di fatto con un'altra u.i.u. distinta al medesimo foglio e particella ma con il subalterno 6;
- la cantina nella presente relazione identificata alla lettera C, è stata ampliata nel tempo su area demaniale (allegato 22)
- i confini est, nord ed ovest del terreno di cui alla lettera E non sono materializzati a terra e pertanto in soluzione di continuità con i terreni adiacenti.

QUESITO N° 11

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

Non si rilevano cessioni e/o frazionamenti pertinenti al pignoramento.

QUESITO N° 12

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

In ordine all'aggiornamento catastale delle difformità evidenziate nel precedente quesito n°9, non si ritiene necessario procedere ad un aggiornamento in attesa delle risultanze della prossima udienza di vendita.

QUESITO N° 13

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella residenziale e commerciale per gli immobili dei punti A e B; magazzino per l'immobile al punto C; agricolo per gli immobili ai punti D ed E.

QUESITO N° 14

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

IMMOBILI A e B

A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Lorenzo Nuovo sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruzione rilasciato in data 19/06/1968 per sistemazione di una casa di civile abitazione in Via Umberto I – Pratica edilizia 74/1968; (all. 20)
- Concessione edilizia del 12/02/1977 per la costruzione di un balcone e di una terrazza scoperta – pratica Edilizia 38/1976; (all. 19)
- Concessione edilizia del 5/11/1979 per la ristrutturazione del fabbricato in via Umberto I – pratica Edilizia 8/1979. (all. 18)

Non sono state esibite allo scrivente ulteriori pratiche edilizie di altro genere.

Sulla scorta della documentazione reperita si relaziona che:

-rispetto all'ultimo titolo edilizio l'apertura carrabile in Via Fontana del Mascherone 15 è in difformità e pertanto realizzata senza titolo abilitativo;

-il soppalco del piano terra è realizzato senza il rispettivo titolo abilitativo;

-la cantina censita nella scheda catastale al Fg,8 p.la 278 sub. 8 (immobile B) non risulta assentita in alcuna autorizzazione né menzionata nelle planimetrie allegate ai vari rogiti;

-la copertura della terrazza e i pannelli fotovoltaici installati non risultano autorizzati con opportuno titolo;

In merito alle difformità si ritiene di far ulteriormente presente l'ubicazione in centro storico dell'immobile con i conseguenti vincoli paesaggistici.

IMMOBILE C

Non sono emersi titoli edilizi sull'immobile in oggetto, pertanto si farà riferimento a quanto rilevato negli archivi catastali.

Come già relazionato nei precedenti quesiti, si ritiene di prendere in considerazione la tamponatura e lo stralcio delle porzioni eccedenti le misure accertate dagli uffici catastali, in quanto le eccedenze ricadono su sottosuolo in corrispondenza di area demaniale. Si rimanda agli allegati 13) e 22) per migliore identificazione.

Dovrà essere altresì presentata opportuna pratica edilizia per sanare anche la maggior altezza rilevata con aumento di cubatura

IMMOBILI D ed E

Non sono emersi titoli autorizzativi per i manufatti rilevati, né si sono letti riscontri nelle descrizioni dei beni sull'atto di provenienza, pertanto gli stessi sono da considerarsi opere abusive.

QUESITO N° 15

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 del conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono risultate presenti pratiche di Condono Edilizio.

QUESITO N° 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;

Per quanto richiesto da quesito e dalla documentazione reperita ed allegata alla presente, non si riscontrano livelli, usi civici, o ulteriori pesi di tale o similare natura.

Si allega certificazione rilasciata dal Comune di San Lorenzo Nuovo sull'assenza di Usi Civici per gli immobili D ed E.

QUESITO N° 17

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

Gli immobili tutti non sono parte di alcun condominio.

QUESITO N° 18

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (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;

Per quanto sin qui esposto si indica la formazione di n°3 lotti come si qui descritti e di seguito meglio elencati:

LOTTO 1

Composto dagli immobili:

- A. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 278, Subalterno 7, cat. C/1 di classe 3, consistenza 27 mq, sup. catastale 38 mq, R.C. € 398.81, VIA UMBERTO I n. 31 piano: T; (all.5)
- B. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 278, Subalterno 8, cat. A/4 di classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 129 mq, R.C. € 216.14, VIA UMBERTO I n. 25 n. 27 n. 29 piano: S1-T-1; (all.6)

Essendo gli immobili fusi sul piano fisico è auspicabile aspettarsi una maggiore commerciabilità e semplicità di gestione dei vari abusi riscontrati.

Si relaziona però che allo stato attuale il lotto non è valutabile commercialmente in quanto, come già evidenziato, a sua volta è fuso sul piano fisico con una porzione di fabbricato non interessata dal pignoramento la quale non presenta autonoma funzionalità senza la realizzazione di opere murarie ed impiantistiche, oltre alla creazione di un vano scala di accesso comune.

Fino alla definizione delle operazioni da intraprendere a cura del precedente non si procede alla definizione dei successivi quesiti inerenti.

LOTTO 2

Composto dall'immobile:

- C. N.C.E.U. Foglio 8, Particella 402, cat. B/8 di classe 2, consistenza 33mq, R.C. € 22,16, VIA CAMPO DELLA FIERA piano: S1; (all.7)

Limitatamente alla consistenza originaria desunta dagli atti catastali, ovvero mq 10,88 e 33mq. (vedi all.22)

LOTTO 3

Composto dagli immobili:

- D. N.C.E.U. Foglio 14, Particella 665, cat. C/2 di classe 4, consistenza 26 mq, sup. catastale 33 mq, R.C. € 24.17, LOCALITA' MEZZAGNONE SNC piano: T; (all.8)
- E. N.C.T. Foglio 14, Particella 664, uliveto vigneto di classe 1, superficie mq 1.017, R.D. € 6,30, R.A. 3,41; (all.9)

Anche su questo lotto si relaziona la necessità di eseguire interventi di natura procedurale in quanto il pignoramento riguarda il [redacted], il quale però acquistò in regime di comunione legale con l'allora coniugata [redacted] ora deceduta.

Ulteriormente si pone l'attenzione sul valore complessivo del bene (1.050 mq di terreno) che sarebbe inferiore ai costi di demolizione dei manufatti abusivi, i quali potrebbero essere stralciati dalla vendita con atto di frazionamento catastale e realizzazione di altro accesso dalla strada a nord del lotto, ma anche qui i costi di frazionamento/riconfinamento potrebbero incidere sensibilmente sul valore del lotto residuo.

Fino alla definizione delle operazioni da intraprendere a cura del procedente non si procede alla definizione dei successivi quesiti inerenti.

QUESITO N° 19

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

vedi quesito 18

QUESITO N° 20

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi e risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/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 apponibili 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;

Come da verbale di primo accesso eseguito ed allegato alla presente, il solo immobile al lotto 1 è occupato dal debitore esecutato stesso il quale lo detiene per esigenze abitative.

Non risultano ulteriormente registrati atti privati come da risposta fornita dall'Ufficio del Registro ed allegata alla presente.

Si rimanda alla lettura del verbale. (all. 10)

QUESITO N° 21

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Non ricorre il caso.

QUESITO N° 22

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta apponibile 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 apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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);

Non ricorre il caso.

QUESITO N° 23

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o e non apponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non si rilevano vincoli artistici o storici e comunque di inalienabilità, o diritti demaniali e similari.

QUESITI N° 24 e 25

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

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

Lotto 2

Ai fini della metodologia per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto, si adotta il criterio della stima per comparazione, ricercando recenti valori di scambio realizzati in zona per beni simili e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, estrapolando così un valore espresso in €/mq da prendere come riferimento.

Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, decurtando costi/oneri come sopra riportati, tenendo anche conto dell'assenza di garanzia per vizi, degli 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.

Da indagini di mercato condotte nella zona circostante è emerso che i valori medi della zona in

esame per immobili uso magazzino e rimessaggio oscillano tra i 700,00-1.000,00 €/mq lordo. Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta valori simili per la zona di interesse (Centrale/CENTRO ABITATO– zona D1 – box in stato normale): 500,00-700,00 €/mq per superficie lorda con dati aggiornati al 1° sem.2021.

Alla luce di quanto esposto, visto lo stato d'uso, il grado di finitura interna, lo stato manutentivo la posizione al piano terra su fronte strada, le qualità intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto giudica congruo attribuire un più probabile valore di 900,00 €/mq netto,

CANTINA	<i>Sup. Comm.le</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Tot. Sup. (arrotondata)	Mq 11,00	900,00	€ 9.900,00

Viste le opere di muratura da realizzarsi attraverso la tamponatura degli spazi debordanti su aree aliene si considera a corpo la somma di € 3.500,00 per realizzazione e costi di natura tecnica (docfa e pratica edilizia).

Vista la modalità di vendita per esecuzione e la relativa assenza di garanzie per vizi del bene, si applica una decurtazione percentuale del 10% sul valore pari ad € 990,00

valore piena proprietà LOTTO 2 già detratti i costi e decurtazioni (arrotondato) =
= € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)

QUESITO N° 26

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

In merito alle prospettive di utile collocamento, queste si considerano di non immediata realizzazione in quanto il mercato interessato è limitato ai residenti del piccolo centro abitato.

QUESITO N° 27

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

Non ricorre il caso.

QUESITO N° 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;

La presente consulenza viene redatta ultimata alla data odierna ed a seguito dei ritardi derivanti dallo stato emergenziale ancora in essere.

QUESITO N° 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;

In risposta a quanto richiesto si ottempererà con il seguente invio della presente nei termini indicati.

QUESITI N° 30-31-32-33-34-35

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;

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 n

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. alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche 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. alleggi 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.

Si ottempera a quanto richiesto e si allega alla presente:

- 1) Planimetria Fg. 8 P.IIIa 278-7 (Imm.le A)
- 2) Planimetria Fg. 8 P.IIIa 278-8 (imm.le B)
- 3) Planimetria Fg. 14 P.IIIa 665 (imm.le D)
- 4) ispezioni ipotecarie
- 5) Visura Storica Fg. 8 P.IIIa 278-7 (Imm.le A)
- 6) Visura Storica Fg. 8 P.IIIa 278-8 (imm.le B)

- 7) Visura Storica Fg. 8 P.lla 402 (imm.le C)
- 8) Visura Storica Fg. 14 P.lla 665 (imm.le D)
- 9) Visura Storica Fg. 14 P.lla 664_T (imm.le E)
- 10) Verbale_di sopralluogo
- 11) Mappa Fg 8
- 12) Mappa Fg 14
- 13) Mappa Fg 8 (indicazione p.lla 402)
- 14) atto 1968 allegati rep. 2112
- 15) atto 1968 rep. 2112
- 16) rep. 16414
- 17) atto 1979 rep. 52583
- 18) P.E._8-1979
- 19) . P.E._38-1976
- 20) P.E._74-1968
- 21) Rilievo Cantina Via Porta di Sopra
- 22) Porzione idonea alla vendita Cantina Via Porta di Sopra
- 23) Elaborato Fotografico Via Umberto I (imm.li A e B)
- 24) Elaborato Fotografico Via Porta di Sopra (Imm.le C)
- 25) Elaborato Fotografico Loc Mezzagnone (imm.li D ed E)
- 26) Esemplificazione sull'unione di fatto dei subb. 8-6
- 27) Assenza Usi Civici
- 28) Estratto di matrimonio
- 29) Ispezione Agenzia Entrate

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti, rimanendo a disposizioni per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione si ritenga necessario.

Viterbo lì, 09/12/2021

il C.T.U.
CAPPONI GEOM. CRISTIANO