

TRIBUNALE DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da

BCC NPLS 2019 S.r.l.

contro

Xxxxx XXXXX e Xxxxx XXXXX

R.G.E. 217/2023 (rev.1/2020)

Giudice: Dott. Federico Bonato

ELABORATO PERITALE

del 18/06/2024

*Tecnico incaricato: Dottor Geometra Alessandro Maria Bertollini
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al N. 1196
Iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo al n.274
CF: BRTLSN70M13M082G
Con studio in Viterbo (VT) Via Fausto Ricci, 35
Telefono: 3492960463
Email: alessandro.bertollini8@gmail.com
Email (pec): alessandro.maria.bertollini@geopec.it*



Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 217/2023 (rev. 1/2020), BCC NPLS 2019 S.r.l. contro Xxxxx XXXXX e Xxxxx XXXXX;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Alessandro M. Bertollini, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Fausto Ricci n.35, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando allo stesso la risposta ai quesiti così come riportati sul decreto di fissazione udienza.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Silvia Brugiotti, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene.

L'accesso effettuato sull'immobile oggetto della presente esecuzione è stato effettuato in data 16.04.2024.

In prima istanza si è verificata la corrispondenza dell'appartamenti, situato in:

- Via Giuseppe Verdi n. 22, piano seminterrato - terra;

Immediatamente dopo aver portato a compimento tutte le opportune indagini (presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile, ecc.), sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C.

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili:

Esecuzione Immobiliare N° 217/2023 R.G. (rev. 1/2020)

- ⇒ Atto di pignoramento del 10/10/2023 num. rep. 2435, trascritto il 13/11/2023 ai nn. 17461/14060;
- ⇒ Diritti per la quota di 1/4, spettanti al debitore signor XXXXX Xxxxx, nato a Acquapendente (VT) il 15/04/1963 c.f. -----;
- ⇒ Diritti per la quota di 3/4, spettanti al debitore signora XXXXX Xxxxx, nata a Acquapendente (VT) il 10/07/1939 c.f. -----;

sui seguenti beni oggetto dell'esecuzione

FABBRICATI

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Indirizzo	PROPRIETA'
71	365	1	A/2	2	8,5 vani	€ 856,03	S1-T	Via Giuseppe Verdi	1/3 XXXXX XXXXX 3/4 XXXXX XXXXX

giudice: Dott. Federico Bonato
tecnico incaricato: Dott. Geom. Alessandro M. Bertollini



**VERIFICHE PRELIMINARI, CONTROLLO DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE
CATASTALE, CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISCONTRO
DELLA PROVENIENZA DEI BENI**

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalle certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

RISPOSTE AI 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 vent' 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;**

In base all'art. 567 2° comma del c.p.c. il sottoscritto CTU ha verificato la documentazione sulla base della quale è possibile verificare che l'esecutato risulti titolare del diritto pignorato, nello specifico:

- Visura catastale storica (**All.01**);
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (**All.02**)

- 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 allega *Visura storica per immobile (All.01)*, in data 15/04/2024, Num. Prat. T272830/2024, sulla base della quale si sono verificati i dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (**All.03**), attestandone la correttezza rispetto a quanto riportato sull'atto di pignoramento trascritto, per quanto riguarda i dati dell'immobile.

Si fa invece presente che sulla visura storica (**All.01**) dell'immobile oggetto di pignoramento alla pagina "Storia degli intestati degli immobili" al p.to 1. risulta Xxxxx Franco anziché Xxxxx Francesco, nome corretto del proprietario precedente all'attuale, nonché padre dell'esecutato Xxxxx Xxxxx e marito di Xxxxx Xxxxx. Si sottolinea che il codice fiscale ----- risulta essere identico per entrambi i nominativi e che su tutti i documenti formali della presente esecuzione il nominativo riportato è corretto. Con una semplice istanza all'Agenzia delle Entrate, Uffici Territoriali del Catasto, è possibile, eventualmente, correggere il nominativo errato: Franco, al nominativo corretto: Francesco.

- 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;

Dopo aver consultato sia i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio che dell'Ufficio di pubblicità immobiliare e aver verificato gli atti trascritti e iscritti, il sottoscritto riassume nelle seguenti tabelle tutti i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli che hanno interessato l'immobile:

FABBRICATO OGGETTO PIGNORAMENTO	PASSAGGI PROPRIETA'
Foglio 71 Particella 365 Sub 1 Via Giuseppe Verdi 22 Acquapendente (VT)	Pervenuto a Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Francesco, pari a 1/2 ciascuno con: - Atto di Compravendita del 12/03/1971 N.R. 7841 Notaio Giulio Bartoli trascritto il 29/03/1971 nn. 2794/2384 (All.17); - Atto di Rettifica del 18/09/2012 N.R. 90323/37293 Notaio Orzi Luigi trascritto il 19/09/2012 nn. 12705/9996 da PINZI Vera c.f. PNZVRE24H57A040W (All.18) Pervenuto a Xxxxx Xxxxx (proprietà per 3/4) e Xxxxx Xxxxx (proprietà per 1/4): - Successione in morte di Xxxxx Francesco registrata il 08/07/2014 N.R. 1976/9990 trascritta il 17/09/2014 a nn. 11421/9244 (All.21) (accettazione tacita eredità trascritta in data 31/05/2019 ai nn. 7582/5868 (All.22))

FABBRICATO OGGETTO PIGNORAMENTO	FORMALITA' PEGIUDIZIEVOLI (All.23)
Foglio 71 Particella 365 Sub 1 Via Giuseppe Verdi 22 Acquapendente (VT)	<u>CONTRO</u> Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Francesco e Xxxxx Xxxxx: - ISCRIZIONE NN. 12706/1310 del 19/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/09/2012 N.R. 90324/37294. A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO S.C. <u>CONTRO</u> Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx: - TRASCRIZIONE NN. 14272/10613 del 23/10/2017 da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2017 N.R. 1571. A FAVORE di TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C. - TRASCRIZIONE NN. 17461/14060 del 13/11/2023 da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/10/2023 N.R. 2435. A FAVORE di BCC NPLS 2019 S.R.L.

Dalla visura ai Fabbricati allegata ([All.01](#)), si evince che nel corso degli anni l'immobile ha subito le seguenti variazioni inerenti i *Dati di Classamento*:

- Immobile inserito dall'*Impianto meccanografico del 30/06/1987*;
- Dal 08/06/1988 al 01/01/1992 VARIAZIONE del 08/06/1988 in atti dal 29/04/1999 AMPLIAMENTO - VARIAZIONE SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DESTINAZIONE (n. 4120.1/1988);
- Dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Dalla visura ai Terreni allegata ([All.04](#)), si evince che nel corso degli anni il terreno su cui insiste il fabbricato, ha subito le seguenti variazioni:

- Immobile inserito dall'*Impianto meccanografico del 10/10/1967*;

2. Dal 20/02/2003 TIPO MAPPALE del 29/03/1988 Pratica n. 23897 in atti dal 20/02/2003 T.M. B174/88 (n. 174.1/1988), soppressione della particella 370;
3. Dal 20/02/2003 TIPO MAPPALE del 31/05/1988 Pratica n. 24108 in atti dal 20/02/2003 T.M. 430/88 (n. 430.1/1988), comprendeva la particella 370;

Originariamente il terreno, su cui insiste il fabbricato, era composto da due particelle, la 365 e la 370, con T.M. sopra riportato è stata soppressa la 370 e la 365 ne ha inglobato la superficie passando da 240mq a 560mq.

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).

FABBRICATO OGGETTO PIGNORAMENTO	FORMALITA' PEGIUDIZIEVOLI (All.23)
Foglio 71 Particella 365 Sub 1 Via Giuseppe Verdi 22 Acquapendente (VT)	CONTRO Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Francesco e Xxxxx Xxxxx: 2. ISCRIZIONE NN. 12706/1310 del 19/09/2012 IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 18/09/2012 N.R. 90324/37294. A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO S.C.
	CONTRO Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx: 3. TRASCRIZIONE NN. 14272/10613 del 23/10/2017 da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2017 N.R. 1571. A FAVORE di TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO S.C. 4. TRASCRIZIONE NN. 17461/14060 del 13/11/2023 da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/10/2023 N.R. 2435. A FAVORE di BCC NPLS 2019 S.R.L.

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.

Per meglio identificare il fabbricato interessato dalla presente procedura e la porzione di terreno su cui esso insiste, si allega alla presente relazione la mappa attuale (All.05) e la mappa d'impianto (All.06) dove è possibile vedere la particella 370, successivamente soppressa.

Per completezza di informazioni, sulla mappa attuale (All.05), si possono osservare altre particelle adiacenti alla 365, nello specifico le particelle **413** e **418**, che risultano ancora a nome di Pinzi Vera (soggetto intestatario dell'atto di compravendita del 1971, tramite il quale Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Francesco sono venuti in possesso dell'immobile), e la particella (**1386**), trascritta graficamente all'interno della 365, questa risulta essere un magazzino (cantina), che insiste sulla particella 365, tali particelle sono da considerarsi estranee al procedimento.

6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 allegano alla presente i certificati anagrafici di Stato Civile, rispettivamente di Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx (**All.10**), dove risulta:

- Xxxxx Xxxxx “*stato libero per decesso del coniuge Xxxxx Francesco*”
- Xxxxx Xxxxx “*coniugato con Rocchi Sara*”

7. Descriva, previo accesso necessario, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Nella tabella seguente sono riportati dettagliatamente e schematicamente i principali dati identificativi dell’immobile:

COMUNE	LOCALITA'	VIA	n.c.	SCALA	PIANO	INTERNO	S.U. mq	CONFINI				DATI CATASTALI		
								NORD	SUD	EST	OVEST	FOGLIO	P.LLA	SUB
ACQUAPENDENTE	-	GIUSEPPE VERDI	22	U	S1	-	76	proprietà Corboli	p.lla 365 E.U.	Via Giuseppe Verdi	p.lla 365 E.U.	71	365	1
					T-rialzato (esclusi balconi)	-	118	-	-	-	-			

Per quanto riguarda le caratteristiche interne ed esterne queste possono essere desunte dall’allegato fotografico (**All.07**), comunque riassunte appresso:

L’immobile si sviluppa su tre piani, due piani fuori terra e un piano seminterrato, ha le caratteristiche costruttive e architettoniche degli anni ’80: esternamente, rivestimento in cortina con marcapiani intonacati e tinteggiati, balconi piccoli e delimitati da ringhiere in ferro, infissi esterni composti da avvolgibili in materiale plastico, poca accortezza al superamento dei ponti termici, come è possibile vedere dalle foto dove è presente muffa superficiale all’interno dei vani e distacco dell’intonaco per differenza di materiale (da tamponatura in laterizio a cemento armato), su travi e pilastri. La copertura è a doppia falda con tegole marsigliesi.

Internamente (riferito solo all’immobile interessato dal pignoramento), il piano terra è suddiviso in maniera consueta rispetto ai tempi: ampio corridoio che collega tutti i vani, composti da due camere, uno studio, un salone e una cucina, oltre a due servizi igienici (un wc ed un bagno), ogni camera è munita di balcone accessibile. L’appartamento non è stato mai ristrutturato, mantenendo sia la suddivisione che, probabilmente, la pavimentazione e gli infissi in legno, originali. Pavimentazione composta da gres e rivestimento sempre in gres porcellanato. Anche gli impianti non hanno subito un adeguamento nel corso degli anni, mantenendo una vecchia caldaia (posta al piano seminterrato), che alimenta vecchi termosifoni in ghisa. Il piano seminterrato è suddiviso da un locale garage, un locale taverna e, nella parte posteriore, rispetto all’entrata del garage, della zona più tecnica dove è posizionata la caldaia dei locali magazzini e un piccolo wc, completa la proprietà una piccola cantina e un magazzino esterno. Anche il piano seminterrato presenta caratteristiche dei tempi: pavimenti in marmette di cls e intonaco a buccia d’arancia; il tutto in uno stato di conservazione insufficiente.

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.

La verifica del pignoramento, allegato alla presente relazione (**All.03**), non ha riscontrato difformità rispetto alla descrizione attuale del bene. C'è comunque da evidenziare che né sulla visura catastale allegata (**All.01**), né sulla planimetria catastale allegata (**All.08**), è indicato il numero civico, che comunque corrisponde sul posto a quanto indicato sul pignoramento. Tale incongruenza non limita l'individuazione del bene.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Per la verifica dell'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto della presente esecuzione, il sottoscritto ha estratto la planimetria catastale ed effettuato accesso agli atti presso il comune di Acquapendente, riscontrando la seguente situazione:

- L'immobile è stato realizzato in base alla LICENZA EDILIZIA (**All.11**), del 27/08/1968 a nome Pietrella Luciano e Pinzi Vera;
- CONDONO EDILIZIO (**All.12**) N. 272/86 Prot. 2365 del 28/03/1986, a nome di Xxxxx Francesco, *non definito*;
- PLANIMETRIA CATASTALE (**All.08**), del 06/06/1988
- SANATORIA EDILIZIA (**All.13**), del 22/05/1990, a nome di Xxxxx Francesco, *non definita*;

Dai documenti sopra elencati si evince che l'immobile risulta essere irregolare, data la non definizione sia del condono che della sanatoria, l'unica autorizzazione regolarmente presentata e definita all'amministrazione competente, risulta essere la licenza del 1968, che non coincide con lo stato di fatto. Per una più chiara identificazione delle difformità si rimanda all'elaborato grafico allegato (**All.14**).

Per quanto riguarda l'ultima planimetria catastale in atti, questa corrisponde allo stato dei luoghi eccezion fatta per alcune piccole difformità, così come riportate ed evidenziato nell'allegato grafico (**All.15**).

Altra difformità riscontrata è quella tra l'atto di compravendita notaio Bartoli, tramite il quale Xxxxx Francesco e Xxxxx Xxxxx compravano nel 1971: *"porzione immobiliare costituente tutto il piano terreno del fabbricato in corso di costruzione ..., nonché porzione del piano seminterrato del detto fabbricato ad uso garage."* (**All.17**), dove si riscontra la non corrispondenza tra la planimetria del piano seminterrato e la planimetria del piano terra, presente sul suindicato atto e quanto presentato in comune con Licenza del 1968.

Per meglio definire la situazione autorizzativa dell'immobile oggetto di pignoramento, si rimanda alla Mappa Concettuale allegata (**All.19**)



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;

Sulla base della planimetria catastale allegata (**All.08**), al piano seminterrato è incluso graficamente il giardino, che però non risulta di proprietà esclusiva degli esecutati, non rientrando perciò nel pignoramento. A conferma di ciò dalla visura storica ai terreni (**All.04**), la particella che identifica il giardino, e l'area di sedime dell'immobile, passa dalla proprietà originaria (Pinzi Vera) ad Ente Urbano.

Tale situazione, della non proprietà esclusiva della corte dove sorge l'immobile, è riscontrabile anche sull'atto di compravendita originale (**All.17**), dove vengono testualmente riportate le seguenti parole: *"Tutta l'area ... è ricompresa nella vendita e viene trasferita indivisamente agli acquirenti. Fra gli acquirenti resta espressamente convenuto che resta condominiale come tutta l'area circostante il fabbricato nonché le parti comuni del fabbricato da considerarsi condominiali per legge."* In virtù di ciò non è necessario individuare una servitù per l'accesso ai garage.

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

L'immobile in questione, dalla sua realizzazione nel 1968, dal punto di vista meramente urbanistico, non ha subito variazioni di consistenza, originariamente era una unità immobiliare residenziale con pertinenze, attualmente è una unità immobiliare residenziale con pertinenze. Stesso discorso vale per eventuali frazionamenti o cedimenti a terzi, condizioni che non si sono verificate nel tempo.

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;

Viste le numerose difformità, anche volumetriche, dell'attuale rispetto al progetto originario, non è possibile provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale se non prima di aver regolarizzato lo stato di fatto.

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

In base allo strumento urbanistico comunale vigente del Comune di Acquapendente, Variante al PRG, Aprile 2006, l'immobile oggetto della presente esecuzione rientra nella zona urbanistica B *"Completamento e Ristrutturazione Edilizia"*, sottozona B4 *"Completamento e ristrutturazione urbanistica con tipologia edilizia di case singole"*. Utilizzazione prevalentemente abitativa.



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;

Come già evidenziato nel punto 9. Non c'è conformità tra la costruzione e le autorizzazioni amministrative, in questo caso nello specifico, Licenza Edilizia del 1968. Avendo effettuato regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, si può sostenere che tra la documentazione riguardante l'immobile interessato non era presente nessuna richiesta di agibilità del fabbricato.

Rispetto alla Licenza Edilizia originale il fabbricato consta delle seguenti difformità:

Piano Seminterrato: Ampliamento del presente piano ricavandone una taverna, un locale tecnico, un ripostiglio un wc, una cantina ed un magazzino, questo esternamente alla sagoma del fabbricato, inoltre le scale esterne che permettevano di passare dal piano seminterrato alla quota stradale sono state eliminate, il locale garage, originariamente unico per entrambe le unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, è stato diviso mediante tramezzatura centrale, per ultimo sono state aperte due porte, per una più chiara identificazione delle difformità si rimanda all'allagato (All.14);

Piano rialzato: Il piano rialzato, rispetto alla pratica originale ha modifiche sia interne che esterne. Le modifiche esterne riguardano la chiusura di un portico, dove è stata ricavata la cucina; l'ampliamento della camera posta sul lato opposto rispetto alla cucina mediante demolizione di parte del muro perimetrale; internamente sono stati demoliti alcuni tramezzi e realizzati di nuovi, definendo così una diversa distribuzione interna.

Altra difformità importante da sottolineare è la presenza di due balconi, uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest, tali balconi sono stati ricavati dall'ampliamento del piano seminterrato.

Pur essendo presenti sia un condono che una sanatoria edilizia a nome Xxxxx Francesco, entrambe non sono state definite, in virtù di ciò le difformità possono essere considerate NON SANATE.

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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

E' presente istanza di condono N. 272/86 Prot. 2365 del 28/03/1986, a nome di Xxxxx Francesco, ma lo stesso non è stato mai definito, in virtù anche della richiesta di integrazione da parte del Comune di Acquapendente a Xxxxx Francesco, mai espletata, del 03/11/1989 prot. N. 7781.

Alla luce di quanto sopra esposto gli importi da pagare per la definizione del condono edilizio, sono i seguenti:

- Oblazione: Integrazione € 270,19 (di cui € 135,09 Comune - € 135,09 Stato);
- Oneri Concessori:



- Costo Costruzione: € 969,05
- Urbanizzazione I° : € 55,19
- Urbanizzazione II°: € 118,66

Totale costi amministrativi condono € 1.413,09

Come già precedentemente detto, lo stato di fatto non corrisponde all'unico titolo valido presente in comune, la Licenza Edilizia del 24/05/1968, inoltre sulla documentazione del condono presentata all'Amministrazione Comunale, non sono presenti schemi grafici dove è possibile estrapolare le zone interessate dal condono stesso, sono riportate solo le superfici, che sono le seguenti:

- Superficie Abitabile 42,00mq
- Superficie non residenziale 8,96mq

Considerando gli strumenti urbanistici della zona (**All.20**), in base all'estensione del lotto edificabile (particella 365), pari a 560 mq si ottiene una cubatura edificabile ($lf=2,5mc/mq$), pari a 1400mc, rispetto ad una cubatura autorizzata di ~ 1270mc, con una possibilità di ampliamento pari a ~ 130mc che corrispondono a circa 40mq.

Per quanto sopra esposto e considerando che gli ampliamenti di superficie residenziale, dovuti alle difformità presenti al piano terra/rialzato, rispetto alla Licenza Edilizia, vedere allegato **All.14**, sono di $\sim(8,60mq+26,20mq)=35mq$, è possibile sanarli una volta definito il condono. Per definire il condono occorre rispondere alla richiesta di Integrazione Pratica Condono Edilizio del comune del 28/03/1986, prot. n° 2365 (**All.16**).

Per quanto riguarda la superficie non residenziale/residenziale, questa si trova esclusivamente al piano seminterrato ed è suddivisa tra: taverna magazzino, wc, locale tecnico e ripostiglio (non considero la cantina), per un totale di ~60mq, ma la cubatura residua, rispetto alla Licenza del 1968, permette una sanabilità di ~40mq, per cui i restanti ~15mq (i 5mq possono essere condonati), non possono essere sanati, dovendo così demolire la superficie corrispondente.

I dati sopra riportati derivano da una stima partendo dalla documentazione ufficiale, che alle volte risulta incompleta e poco chiara, in virtù di ciò le superficie sopra riportate possono essere limare in eccesso o in difetto a fronte di un ulteriore verifica.

Per completezza di informazione all'interno del decreto Salva Casa all'Art. 34-ter. (L) "*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*":

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.
2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.



3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.
4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

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;

Gli immobili non sono gravati da censo, da livello o uso civico.

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

Al momento della redazione della presente relazione peritale non risultano spese condominiali, né spese specifiche di gestione già deliberate o da deliberare inerenti il condominio. Si sottolinea che non risulta presente un amministratore di condominio né la formazione di un condominio.

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;

L'immobile nel suo complesso è suddiviso in due piani, un piano terra rialzato, dove è presente la parte abitativa e un piano seminterrato con le pertinenze. Anche se sono due zone distinte e separate, il sottoscritto ritiene che il bene pignorato non risulta divisibile in più lotti essendo il piano seminterrato non autonomamente vivibile.

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 e alla redazione del frazionamento alleggando 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;

L'immobile identificato al foglio 71, p.lla 365, sub 1 situato nel Comune di Acquapendente in Via Giuseppe Verdi, è pignorato per $\frac{1}{4}$ a Xxxxx Xxxxx e per $\frac{3}{4}$ a Xxxxx Xxxxx. Viste le sue caratteristiche architettoniche, l'immobile non può essere diviso in lotti, dato che al piano seminterrato, oltre ad essere presente il garage di pertinenza, è situato anche il locale tecnico dove si trova la centrale termica che alimenta il piano rialzato.

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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L: 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta essere occupato dal debitore, sig.ra Xxxxx Xxxxx.

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;

L'immobile risulta essere occupato dal debitore, sig.ra Xxxxx Xxxxx che lo utilizza come prima 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 e 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);

L'immobile risulta essere occupato dal debitore, sig.ra Xxxxx Xxxxx madre di Xxxxx Xxxxx.

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Sull'immobile non gravano vincoli di alcun tipo e non è presente amministrazione di condominio.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli appartamenti si è desunto il valore dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Quotazioni immobiliari da qui sono stati ricavati i seguenti valori:

Fg.	Part	Sub	Categoria	Cons.	Piano	Indiriz zo	Sup. LORDA	INC.	SCV	Valore Unitario			Valor e unita rio medi o	Valore medio Totale	QUOTA PROPRIET A'	VALO RE LOCAT IVO	
71	365	1	A/2 Abitazione tipo civile	8,5 vani	S1-T	Via Giuse ppe Verdi	mq	%	mq	€/mq			€	€	1/4 XXXXX 3/4 XXXXX	€/mq 3,0 mesi	
										OMI	BI	IMM					
			studio				12,30	100	12,30								
			camera				18,38	100	18,38								
			wc				3,56	100	3,56								
			Camera				18,18	100	18,18								
			Bagno				9,17	100	9,17								
			Soggiorno				23,94	100	23,94								
			Cucina				23,67	100	23,67								
			corridoio				11,00	100	11,00								
			garage				31,14	60	18,68								
			Taverna				27,36	60	16,42								
			Locali accessori				16,70	35	5,85								
			cantina				3,65	20	0,73								
			Magazzino esterno				8,32	20	1,66								
										157,69	Da € 650 a € 950	€736	€1160	€898	€141.605	€35.401 XXXXX € 106.204 XXXXX	€5.677

giudice: Dott. Federico Bonato
tecnico incaricato: Dott. Geom. Alessandro M. Bertollini



Per la determinazione del valore dell'immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO = €. 141.605

Rispetto al valore totale del compendio pignorato, derivato da una attenta indagine di mercato, vanno aggiunti:

- Costi di regolarizzazione del Condonò;
- Costi di presentazione/definizione Sanatoria Edilizia;

Per quanto riguarda il condonò, con questi si intendeva condonare 42,00mq di Superficie Abitabile e 8,96 di Superficie Non Residenziale; per quanto riguarda invece la Sanatoria Edilizia, in base all'**Art.13**, se definita, avrebbe sanato il piano seminterrato, ampliato rispetto al progetto originario. Vista la mancanza di planimetrie che esplicitino graficamente le superfici inserite nel condonò, il sottoscritto ha ipotizzato che le stesse riguardino gli ampliamenti dovuti alla modifica della sagoma e alla chiusura del portico per ricavare l'attuale cucina.

Considerando quanto sopra esposto, comprese le spese tecniche per la presentazione di tutte le pratiche (compreso l'aggiornamento catastale), per regolarizzare l'immobile, si può ragionevolmente indicare in € 15.000,00 l'importo totale per la regolarizzazione del compendio pignorato. Ottenendo così:

VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO = €. 141.605

Importo per regolarizzazione documentale dell'immobile = €. 15.000

Importo stimato per demolizione superficie non sanabile = €. 6.000

VALORE FINALE €. 120.605

VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO in base alle quote di proprietà:

XXXXX XXXXX per ¼ = € 30.151,25

XXXXX XXXXX per ¾ = € 90.453,75

25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune documentazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opinabili 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;

Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati sono i seguenti:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it



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;

Per quanto riguarda l'ubicazione, l'immobile risulta essere inserito in un contesto più che sufficiente, dove sono presenti, anche in virtù del PRG vigente, solo fabbricati con massimo due/tre piani con lotti delimitati e giardini. Anche le caratteristiche architettoniche possono essere considerate sufficienti. Purtroppo le condizioni di irregolarità dello stesso pregiudica la vendita dell'immobile, vista le difficoltà autorizzative per regolarizzare lo stesso con ripristino dello stato dei luoghi là dove non è possibile sanare l'abuso.

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 è presente nessun contratto di locazione.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 18/06/2024

Il C.T.U.

