

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n° 165/2021

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

per l'udienza del 29.09.2022

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 165/2021, [REDACTED] srl c/ [REDACTED];
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione e che ricevuto l'incarico ha iniziato le proprie operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

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 dell'ufficio; -----

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 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'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; -----

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'identificazione 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata 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 condominiale non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (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 congruagli 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978,

n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del 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 al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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; -----

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;-----

29) invii, a mezzo di servizio postale con racc. 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 **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 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 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. -----

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode Avv.ssa Nenci Fiorella comunicava alle parti e al sottoscritto che il giorno 24 febbraio 2021, alle ore 15.30, sarebbe avvenuto il primo accesso al compendio immobiliare pignorato.

Il verbale, a cura del Custode, è rimesso in allegato (all. n. 1).

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dai sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 17/09/2021 a cura del notaio Lunetta Maurizio, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

Il compendio pignorato è costituito da n.2 immobili così contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:

- Abitazione: foglio 147, particella 587, sub.7, classe 2, categoria A2;
- Capannone : foglio 147, particelle graffate 587 sub.2 - 587sub 5, categoria D8.

La visura catastale storica degli immobili, aggiornata alla data del 07/05/2022, è rimessa in allegato, all. n. 2.

Quanto al quesito n. 3

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla parte eseguita per donazione da parte dei suoi genitori.

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che la continuità della provenienza nel ventennio è la seguente:

- Per la quota di intero in piena proprietà bene personale, giusto di donazione accettata del 14.01.2003 in notar Annibaldi Luigi di Viterbo, rep. 53552, trascritto il 04.02.2003 ai nn. 2168/1883, da potere dei sig.ri [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED] e [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED], i quali avevano conseguito la piena ed esclusiva proprietà di dette unità immobiliari, (in ragione di ½ ciascuno) con atto di divisione del 14.01.2003 in notar Annibaldi Luigi, rep. 53551, trascritto il 29.01.2003 ai nn 1824/1593.

Antecedentemente, a detto atto di divisione, il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili, identificato in catasto al foglio 147 particelle 128-129, apparteneva ai predetti condividenti [REDACTED] e [REDACTED] per ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni ed alla società

[REDACTED] con sede a Viterbo, cod.fisc. [REDACTED] per la restante quota di ½.

Alla suddetta società la quota era pervenuta giusto atto di conferimento in società del 23.04.1985 in notar Kechler, rep. 8145, trascritto il 17.05.1985 ai nn. 4966/4171, da potere della sig.ra [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED] che possedeva detto terreno per la quota pari a ½ di piena proprietà, giusto atto di donazione accettata del 05.02.1985 in notar Kechler, rep. 7714, trascritto il 22.02.1985 ai nn. 2138/1838, da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

L'intero terreno, invece era pervenuto a questi ultimi, giusto atto di compravendita del 02.10.1984 in notar Kechler, rep. 7146, trascritto il 12.10.1984 ai nn.1111/9578 da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Gli atti di provenienza all'esecuta e al ventennio sono rimessi in allegato, all. n.3.

Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli aggiornate al 03/06/2022 non hanno subito variazioni rispetto a quelle trascritte nel certificato notarile; l'ispezione ipotecaria è rimessa in allegato, all. n. 4.

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 30/6/2008 – ai nn. 1138/2196
Pubblico Ufficiale Orzi Luigi, rep. N. 83391/32474 del 27/06/2008
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo a favore della [REDACTED] società per azioni, cod.fisc. 01383000567 contro la sig.ra [REDACTED], per un montante ipotecario di 375.000,00 ed un capitale di 250.000,00, durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà del compendio immobiliare pignorato.
- Atto esecutivo cautelare, trascritto il 27.08.2021 ai nn.14382/11580, da verbale di pignoramento immobili del 02.08.2021, Ufficiale giudiziario Tribunale di Viterbo, rep. N. 1253, a favore di [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà del compendio immobiliare pignorato.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono la mappa censuaria, l'elaborato di piano, le planimetrie catastali, gli elaborati grafici dello stato di fatto e di quello autorizzato nonché quello relativo alle difformità urbanistiche riscontrate, all. n.5 e n.6.

Quanto al quesito n. 6

L'esecutata dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta essere separata dal 27/07/2010; il matrimonio in regime di comunione dei beni era del 15/07/2000.

Trattandosi di beni pervenuti da donazione nel 2003 essi non vanno in comunione.

L'estratto di matrimonio lo si rimette in allegato, all. n. 7.

Quanto al quesito n. 7

Gli immobili pignorati risultano catastalmente così identificati:

- Abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Viterbo - Bagnaia, Pian del Cerro n. 7 M, Foglio 147 , p.lla 587, sub. 7 , categoria A2, classe 2, vani 7 - Rendita 542,28 Euro.

- Capannone: Catasto fabbricati del Comune di Viterbo, Bagnaia, Pian del Cerro n.7M, Foglio 147 , p.lle graffate 587 sub.2 – 587 sub.5, categoria D8, classe 2 - Rendita 1.807,60 Euro

I sopra elencati immobili risultano intestati a :

- [REDACTED], nata a Viterbo il [REDACTED], cod.fisc. [REDACTED], per intera proprietà.

Da evidenziare che il capannone è stato accatastato in categoria D8

(fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un attività commerciale) quando invece l'autorizzazione edilizia era relativa ad un opificio artigianale; più volte a riguardo era stata fatta la richiesta al Comune per il commerciale ma sempre essa era stata respinta; si rimanda alla documentazione acquisita dal Comune, all. n. 8.

Quindi, una volta sistemate le irregolarità, sarà necessario fare una variazione catastale per portare il capannone in categoria catastale C3 (laboratori per arti e mestieri).

CONFINI

Come desunti dagli atti i confini degli immobili pignorati risultano i seguenti:

Abitazione: strada, stessa ditta, area condominiale, salvo altri.

Capannone: strada, stessa ditta, altra proprietà, area condominiale, salvo altri.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI 1

Gli immobili si trovano nella città di Viterbo, nella frazione di Bagnaia, lungo la strada Pian del Cerro n.11 M che porta direttamente alla rotonda da cui si prende la superstrada Orte-Civitavecchia.

L'accesso avviene direttamente dalla strada Pian del Cerro.

Secondo il Piano Regolatore Generale il compendio pignorato ricade in zona artigianale con il vincolo del "rispetto cimiteriale".

APPARTAMENTO:

La casa di abitazione posta al piano prima è parte di una casa bifamiliare posta in adiacenza del capannone.

L'altro appartamento è distinto catastalmente al sub.8 mentre l'area condominiale è distinta al sub. 3, si veda l'elaborato di piano in allegato n.5.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

L'immobile è stata ristrutturato nel 2002.

La struttura portante è in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a padiglione.

La tamponatura perimetrale è in laterizio a cassa vuota e il prospetto frontale è in parte con rivestimento in peperino.

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate.

L'altezza di piano dell'abitazione è pari a 3,0 ml.

La distribuzione interna dell'abitazione è così ripartita : ampio soggiorno all'ingresso con adiacente cucina, zona notte con tre camere di cui una con cabina armadio, due bagni e un balcone.

Poi si ha una scala in ferro che porta al piano terra, il quale è stato adibito a taverna, essa è costituita da un soggiorno con angolo cottura, bagno e lavanderia-ripostiglio.

All'esterno della taverna è stata realizzata anche una tettoia su area condominiale.

L'intero fabbricato è tinteggiato, i pavimenti sono in monocottura e le porte interne sono di legno.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica e acqua, è sprovvista di allaccio alla rete di metano cittadino e quindi si ha il gpl in serbatoio interrato.

Lo smaltimento delle acque reflue è allacciato alla rete fognaria cittadina.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro con taglio termico, anche le persiane sono di alluminio.

Il riscaldamento è autonomo con due generatori, caldaia e stufa a pellet, e radiatori in ghisa; la taverna invece è riscaldata da una stufa a pellet ad aria.

La taverna di 54 metriquadri circa è stata realizzata nell'area a pilotis di proprietà dell'esecutata e la tettoia di 16 metriquadri circa è stata realizzata sull'area condominiale; questi immobili, sorti nel 2010, risultano completamente abusivi.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta buono.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato, all. n. 5.

Da segnalare che, riguardo lo stato dell'immobile, è pervenuta al sottoscritto una perizia a cura dell'ing. [REDACTED], in cui si fa presente che il fabbricato nella parte in oggetto è stata interessata da fessurazioni, specificatamente sulle pareti di tamponatura in corrispondenza dei nodi mensola- pilastro; sul problema si è già parzialmente intervenuti per contenere le deformazioni con un intervento di rinforzo sulle mensole estreme del prospetto ma resta ancora altra porzioni di solaio a sbalzo su cui intervenire.

Comunque il tecnico nella sua perizia evidenzia che ciò non incide sulla sicurezza dell'insieme del fabbricato.

CAPANNONE

Il capannone è stato realizzato insieme alla bifamiliare, esso è stato costruito come un unico immobile, poi nel 2000 è stato diviso, con tamponatura in cellublock, in due parti pressoché uguali ciascuna con propria area di pertinenza.

L'immobile è un prefabbricato con pilastri, pareti di tamponatura e copertura in travi di cemento a campata unica, la copertura è provvista di lucernari.

Le pareti esterne hanno un rivestimento in gesso di tipo "strigliato".

L'altezza di piano media è pari a 4,60 metri.

Il capannone dal 2000 è adibito, dalla ditta [REDACTED], alla lavorazione di ferro e alluminio: porte, finestre, persiane e simili.

All'esterno nella'area di pertinenza del capannone è sorta una tettoia chiusa in ferro e vetro in adiacenza adiacente dell''altra metà di capannone di proprietà altrui.

All'interno della tettoia ci sono i macchinari per le specifiche lavorazioni di cui sopra.

Inoltre è stato messo sempre sull'area di pertinenza, a ridosso del capannone oggetto di esecuzione, un prefabbricato in ferro e alluminio, semplicemente appoggiato a terra, ad uso ufficio e ad esposizione di vendita.

L'opificio è provvisto di piccolo bagno e spogliatoio.

L'immobile è provvisto di luce, acqua e collegamento alla rete fognaria cittadina.

Il capannone è provvisto di n.6 piccole finestre con grata di protezione.

Il pavimento è in cemento.

L'impianto elettrico risulta a vista.

L'area di pertinenza è recintata con rete metallica su sostegno in muratura, il pavimento risulta in cemento.

Da evidenziare che sia la tettoia che il prefabbricato a uffici risultano completamente abusivi.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, tenuto conto del tipo di attività, risulta sufficiente.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato, all. n. 5.

Da segnalare che in fase di sopralluogo è stata richiesta alla ditta [REDACTED] se avesse sul posto la documentazione attestante la conformità degli impianti, il titolare ha riferito che al momento non si ritrova niente di tale documentazione.

CONSISTENZA IMMOBILI

Appartamento:

- piano primo : 127,40 mq
 - balcone: $2,88 * 0,4 = 1,15$ mq
- Totale : 128,55 mq

Capannone

- Laboratorio e accessori: 332,60 mq

L'area di pertinenza del capannone è di circa 540 mq, il suo valore sarà valutato a percentuale sul prezzo al metro quadro che verrà determinato per l'opificio .

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativi catastali dei beni pignorati non include alcuna porzione aliena né in comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Catastalmente, una volta ripristinato lo stato dei luoghi, sarà necessario fare una variazione catastale anche per regolarizzare la categoria catastale attinente.

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è zona artigianale.

Quanto al quesito n. 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

I titoli abilitativi ottenuti per la costruzione degli immobili sono i seguenti:

- Concessione edilizia n. 1844 del 04.05.1985, Pratica Edilizia n. 20357/285.
- Rinnovo concessione edilizia del 03.11.1989, Pratica Edilizia n. 78/84, C.E. 1844-

Da segnalare che sul progetto autorizzato al piano terra era previsto un locale adibito a studio, esso poi non è stato più realizzato e la sua superficie ora è di pertinenza dell'altra abitazione della casa familiare (sub.8).

Con l'accesso agli atti si è riscontrato che per gli immobili in oggetto non sono stati rilasciati i certificati di agibilità.

Copia dei titoli edilizi sono rimessi in allegato, all. n. 8.

DIFFORMITA' URBANISTICA:

- Abitazione:
Taverna e tettoia realizzata al piano terra, abuso non sanabile quindi ripristino dei luoghi.
- Capannone:

- a) Il frazionamento del capannone è stato fatto catastalmente ma non urbanisticamente: irregolarità sanabile;
- b) Uffici prefabbricati e tettoia esterna da rimuovere in quanto abusivi e non sono sanabili.
- c) Categoria catastale non conforme al titolo edilizio, irregolarità sanabile con modifica della categoria catastale.

Le spese complessive per il ripristino si valutano in:

- Abitazione: $1500 + 4500$ euro = 7.000 euro
- Capannone: $3500 + 3500 + 1000$ = 8.000 euro

Per una migliore comprensione degli abusi riscontrati si rimanda all'apposito elaborato, all.n 6.

Quanto al quesito n. 15

Dall'accesso agli atti risulta che non è stata presentata alcuna istanza di condono per sanare l'irregolarità di cui sopra.

Quanto al quesito n. 16

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Viterbo risulta che gli immobili in oggetto non ricadono nel Demanio di uso Civico.

L'attestazione la si rimette in allegato, all. n. 9.

Quanto al quesito n. 17

Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali né ci sono spese deliberate .

Quanto al quesito n. 18

FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo

conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico il compendio immobiliare pignorato sarà suddiviso in due lotti:

Lotto 1

Catasto Fabbricati: Abitazione A2 : Foglio 147, p.lla 587, sub. 7

Lotto 2

Catasto Fabbricati: Capannone D8 : Foglio 147, p.lle graffate 587 sub. 2 - 587 sub 5

Quanto al quesito n. 19

Quote di proprietà:

I due lotti sono intestati ad un unico soggetto al 100% di proprietà.

Quanto al quesito n. 20

L'abitazione risulta occupata dall'esecutata e famiglia.

Il capannone è affittato alla società [REDACTED] per la lavorazione di ferro e alluminio.

Quanto al quesito n. 21

Il capannone è affittato con regolare contratto di locazione.

Quanto al quesito n. 22

L'abitazione non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato.

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Quanto al quesito n.24**VALUTAZIONE**

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare i lotti, a corpo e non misura, come segue:

- Lotto 1:

Abitazione di superficie totale pari a circa 128,55 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 900 euro/ al mq

il valore è il seguente:

$$900 \text{ Euro/mq} \times 128,55 \text{ mq} = 115.695 \text{ euro} ;$$

Spese per il ripristino : 7.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese:

$$115.695 - 7000 = 108.695 \text{ Euro}$$

- Lotto 2:

Laboratorio artigianale di superficie totale pari a circa 332,60 metriquadri oltre area di pertinenza di 540 metriquadri circa, valutando il valore unitario dell'immobile in 400 euro/ al mq e quello dell'area pari al 12% del prezzo unitario abbiamo il seguente valore:

400 Euro/mq x 332,60 mq = 133.040,00 euro ;

48 Euro/mq x 332,60 mq = 15.964,80 in c.t. 15.964,00 euro ;

Totale : 133.040+15.964 = 149.004,00

Spese per il ripristino : 8.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese:

149.004,00 – 8.000,00 = 141.004,00 Euro

Quanto al quesito n. 25

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari
"Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

Il collocamento del bene sul mercato non può che essere quello prescritto secondo lo strumento urbanistico vigente ovvero immobile ad uso artigianale.

Quanto al quesito n. 27

E' stata fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate del contratto di locazione del capannone, essendo il contratto di locazione stipulato in data 01.06.2001 esso risulta a nome della vecchia proprietà ovvero della [REDACTED]

Si rimette copia del contratto in allegato, all. n.9.

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (seppur negativa) per ogni singolo quesito.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 29/09/2022 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 29/09/2022, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente i lotti è rimessa in allegato, all. n.11 (lotto 1) e n.12 (lotto 2).

Quanto al punto n. 34

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Quanto al punto n. 35

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
 - 2) Visure catastali storiche
 - 3) Atti di provenienza 1-2 e 3 ultraventennale
 - 4) Visura ipotecaria
 - 5) Estratti di mappa, elaborato di piano, planimetrie catastali, stato autorizzato e stato di fatto
 - 6) Elaborato per individuazione abusi
 - 7) Estratto di matrimonio
 - 8) Titoli edilizi
 - 9) Attestazione Comune usi civici
 - 10) Contratto di locazione
 - 11) Documentazione fotografica lotto 1
 - 12) Documentazione fotografica lotto 2
- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il sottoscritto CTU si riserva di trasmettere le ricevute di avvenuta consegna al custode e alle parti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 28 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 03/05/2022

Il

Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)