



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 107/2023
G.E. DR. FEDERICO BONATO

PROMOSSA PONZIO S.r.l.

CONTRO

[REDACTED] - [REDACTED]

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, Aprile 2024

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

CARELLI MARCO
Collegio dei
Geometri di
Viterbo
Geometra
21.04.2024
16:35:32
GMT+01:00

1. PREMESSA

Con provvedimento del 07/02/2022, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli in sostituzione esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371 6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 04/03/2022 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante 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 immobiliare,** verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) **Predisponga,** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

6) **Consulti i** registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) **Descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:**

comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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

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

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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 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 presenza 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 dell'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 se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del

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

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

24) Determini il valore dell'immobile, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine 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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invià 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'art.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 10 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 dell'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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati

all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che 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) Allegare 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 in triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 17/11/2023 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Montefiascone via Poggio della Frusta snc. Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO 1: Verifici 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile Dott. Luca Vitale Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) del 20/06/2023. La stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegata alla presente (ALLEGATO 1).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 2) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come segue:

FABBRICATI

1.IMMOBILE IN MONTEFIASCONE - C.F. FG.4 PART.110 SUB 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2023
Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)
Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)
Foglio 4 Particella 110
Classamento:
Categoria F/3^a
Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3
Indirizzo: VIA POGGIO DELLA FRUSTA n. SNC Piano T-1
Intestati catastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 500/1000
2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare REP. 1163 del 29/05/2023 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 19/06/2023 al n.7978 R.P. e n.9930 R.G.

A FAVORE:

PONZIO S.r.l. con sede legale in via dei Fabbri snc Pineto - Frazione di Scerne (TE) C.F. 00061490678 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

CONTRO:

[REDACTED] nato il 1 [REDACTED]
di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2.

C.F. [REDACTED] per il diritto

[REDACTED] nata il [REDACTED]
diritto di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2.

C.F. [REDACTED] per il

IMMOBILI:

Fabbricato in corso di costruzione, sviluppatosi nei piani terra, e primo, in confine con spazi comuni a mezzo distacchi a più lati, salvo altri, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al foglio 4 particella 110 sub 3, in corso di costruzione, senza rendita, via Poggio della Frusta snc piano T-1.

Da quanto sopra i dati identificativi indicati sull'atto di pignoramento immobiliare risultano idonei alla esatta individuazione del bene.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO 3: Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 1) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Si elencano i passaggi di proprietà nel ventennio dell'immobile oggetto della procedura. Porzione di Fabbricato in corso di costruzione sita in Comune di Montefiascone (VT), via Poggio della Frusta snc. DATI CATASTALI:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2023

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110

Classamento:

Categoria F/3a)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

Indirizzo: VIA POGGIO DELLA FRUSTA n. SNC Piano T-1

Intestati catastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 500/1000

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

- **COMPRAVENDITA Notaio Furio Giardino del 12 maggio 2003, rep.71152, trascritta il 30 maggio 2003 al nn.9255 registro generale e 7354 registro particolare contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di proprietà;**

- **VENDITA Notaio Fabrizio Fortini del 02/10/1997** trascritta a Viterbo il 30/10/1997 al n.11742 RG e n.9009 R.P. contro Nicolai Rinaldo a favore di [REDACTED]

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dall'unità immobiliare oggetto della procedura.

FABBRICATI

1. IMMOBILE IN VITERBO - C.F. FG.4 PART.110 SUB 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/11/2023

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110

Classamento:

Categoria F/3a)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

Indirizzo: VIA POGGIO DELLA FRUSTA n. SNC Piano T-1

Intestati catastali

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a *

Diritto di: Proprieta' per 500/1000

2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nata a *

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati di classamento

dal 07/02/2003

Immobile attuale

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

Categoria F/3a), Consistenza 0 m2

COSTITUZIONE del 07/02/2003 Pratica n. 17529 in

atti dal 07/02/2003 **COSTITUZIONE** (n. 208.1/2003)

Altre variazioni

dal 15/10/2012 al 18/10/2016

Immobile attuale

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 4 Particella 110 Subalterno 3

VARIAZIONE del 15/10/2012 Pratica n. VT0145440 in

atti dal 15/10/2012 **VERIFICA STATO ATTUALE U.I.** (n. [REDACTED])

Annotazioni: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 12/10/2012

QUESITO 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).

1. ISCRIZIONE del 22/07/2019 - Registro Particolare 1401 Registro Generale 10701

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA**

9930 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VITERBO

1. ISCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 344 Registro Generale 4222

Pubblico ufficiale CORTE APPELLO DI ROMA Repertorio 465 del 23/01/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

QUESITO 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.

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'immobile perimetrato in rosso.

ASTE GIUDIZIARIE®



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 3 si compone dei seguenti certificati:

1. Residenza [REDACTED]
2. Stato Civile [REDACTED]
3. Stato di Famiglia [REDACTED]
4. Residenza [REDACTED]
5. Stato Civile [REDACTED]
6. Estratto di Matrimonio [REDACTED]

7. Visura CCIAA .

(INATTIVA);

8. Visura CCIAA *

(ATTIVA).

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO 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

DESCRIZIONE

Immobile in Comune di Montefiascone (VT) via Poggio della Frusta snc, porzione di un edificio costituito da piano terra e primo sottotetto. Al piano terra sono presenti ingress-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno 2 camere e un lastrico solare. Al piano primo sottotetto sono presenti magazzino un vano unico, un w.c., due balconi. Attualmente l'unità risulta allo stato grezzo completa della copertura, pareti esterne rifinite con intonaco e pittura e pareti interne con intonaco. Distribuzione impianti. Lo stato attuale di manutenzione è buono. La superficie calpestabile è di mq.101,58 per il piano Terra e mq.60,72 per il piano primo-sottotetto per un totale di superficie calpestabile di mq.162,30. Sono presenti inoltre un lastrico solare della superficie di mq.152,94 al piano terra e balconi al piano 1° per mq.18,10. E' identificato catastalmente nel Foglio 4 particella 110 sub 3, Confini particelle del foglio 4 particelle 331,111,94,109

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada principale attraverso la particella 331 (proprietà [REDACTED] di collegamento tra la strada e la corte comune dell'intero edificio.

Per l'attraversamento della particella 331 necessita la costituzione di una servitù di passaggio, si procede pertanto alla valutazione dei costi di costituzione della di servitù di passaggio relativa alla porzione di terreno fg.4 part.331 sopra citata per un superficie di c.a. mq.10,04.

2.VALUTAZIONE COSTI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

Si utilizza la seguente formula:

$CCSP = IDS + TDR + SN$

IDS= Indennità di Servitù TDR=Tassa di Registro SN=Spese Notarili

3.INDENNITA' DI SERVITU'

L'indennità di servitù viene determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subisce il fondo ed è commisurata alla differenza tra il "Valore del terreno libero da servitù" e il "valore del terreno gravato da servitù."

3.1 VALORE DI MERCATO TERRENO LIBERO DA SERVITU' (VMTLS)

Per la valutazione si utilizza lo stesso parametro unitario €/mq utilizzato per la stima della corte del compendio immobiliare con coefficienti di ragguaglio pari a 0,10 per i primi 25 mq. e 0,02 per i restanti:

AREA OGGETTO DI SERVITU' C.A. MQ.10,04:

pertanto

MQ	COEFF.	MQ.RAGG.	PU	VALORE TERRENO
10,04	0,10	1,04	€803,07	€835,19

3.2 VALORE DI MERCATO TERRENO GRAVATO DA SERVITU' (VMTGS)

Analizzate le varie procedure previste per la determinazine delle servitù prediali in genere, si è del parere che per effetto della servitù il valore di mercato del terreno subisca una riduzione del 50%.

pertanto

VMTLS	% RID.	VMTGS
€835,19	50%	€417,595

3.3 INDENNITA' DI SERVITU':

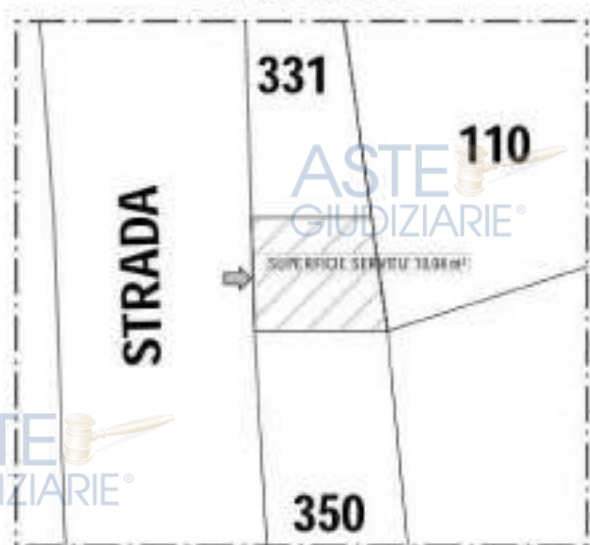
VMTLS	VMTGS	IDS
€835,19	417,595	€417,595

4.COSTO TOTALE PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO SECONDO LA FORMULA SOPRA CITATA

$$CCSP = IDS + TDR + SN = €417,595 + €1.050,00 + €1.500,00 = €2.967,595$$

Per via dell'attraversamento della particella 331 andrà costituita una servitù di passaggio vedasi planimetria seguente:

01 (particolare) SERVITU



SERVITU' DA COSTITUIRE

STRADA

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare REP 1163 del 29/05/ 2023 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 19/06/2023 RP 7978 RG 9930;

CONTRO:

██████████, CF I

Montefiascone (VT) Via Asinello, 132;

██████████ CF: '

quale terzo datore di ipoteca residente in

quale terzo datore di ipoteca residente in

Montefiascone (VT) ^

DIRITTI IMMOBILIARI:

Quanto a 1/2 in capo al [REDACTED] [REDACTED], CF

quale terzo datore di

ipoteca residente in Montefiascone (VT) ^

Quanto a 1/2 [REDACTED] [REDACTED] CF:

quale terzo datore di ipoteca

residente in Montefiascone (VT) ^

IMMOBILE:

Fabbricato in corso di costruzione, sviluppantesi nei piani terra e primo, in confine con spazi comuni e mezzo distacchi a più lati, salvo altri, distinto nel Catasto dei Fabbircati del Comune di Montefiascone (VT) al foglio 4 particella 110 sub 3 in costi di costruzione senza rendita, via Poggio della Frusta snc piano T-1.

I dati identificativi indicati sull'atto di prignoramento immobiliare risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo.

- **COMPRAVENDITA Notaio Furio Giardino del 12 maggio 2003**, rep.71152, trascritta il 30 maggio 2003 ai nn.9255 rgistro generale e 7354 registro particolare contro [REDACTED] [REDACTED] e a favore di [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di proprietà;

[REDACTED] [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che compra tutti i suoi diritti di piena proprietà pari ad un mezzo sull'appartamento in corso di costruzione, posto ai piani terreno e primo della superficie di mq.160 c.a. facente parte del fabbricato sito in Montefiascone (VT) loc. Montegallo confinante con area comune da più lati, la strada salvo altri e censito al NCEU al foglio 4 con la particella 110 sub 3, località Monte Gallo snc P.T-1 categ. F03.

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite sul titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

- **VENDITA Notaio Fabrizio Fortini del 02/10/1997** trascritta a Viterbo il 30/10/1997 al n.11742 RG e n.9009 R.P. contro Nicolai Rinaldo a favore di [REDACTED] [REDACTED]

"Il Sig. Nicolai Rinaldo vende al Sig. [REDACTED] [REDACTED] che accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Montefiascone Località Monte Gallo snc e precisamente;

-fabbricato da cielo a terra allo stato grezzo consistente nel solo scheletro con la copertura,

tamponato ma privo di tramezzi ed impianti, composto da un piano terra destinato a rimessa da piano primo destinato ad uso abitativo e da un sottotetto con circostante area di pertinenza della superficie complessiva, compreso il sedime del fabbricato di mq 10.960 il tutto condinante con proprietà Nicolai Valerio, proprietà Mocini Giuliano proprietà Mocini Guido, salvo altri.

Il fabbricato in corso di costruzione non non è stato ancora denunciato al NCEU, mentre l'area su cui sorge detto immobile nonché il terreno circostante è censito al NCT al foglio 4 con le particelle -110 di Ha 00.17.00 RDL 22.100 RAL 6.800 - 94 di Ha 00.92.00 RDL 69.000 RAL 50.600 - 331 derivante dall'originale particella 110 di Ha 00.00.60 RDL 780 RAL 240

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite sul titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO 10: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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 rilevano porzioni aliene incluse né immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO 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.

L'unità immobiliare è stata costituita e frazionata da porzioni non diverse da quelle pervenute ai debitori.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Non si rileva la necessità di procedere ad aggiornamenti catastali.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

L'immobile **Fg.4 particella 110 sub 3** in base allo strumento urbanistico **VARIANTE GENERALE AL P.R.G.** approvato con D.G.R.L. n.87 del 27/02/2009 si trova in **ZTO E1 -**

ZONA AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA. Per detta zona è previsto l'utilizzazione abitativa con le limitazioni specifiche per le zone agricole dettate dalle NTA della succitata variante generale al P.R.G..

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

ELENCO TITOLI EDILIZI				
N	TITOLO	N	ANNO	OGGETTO
1	CE	186	1993	FABBRICATO RESIDENZIALE AGRICOLO AI SENSI ART.9 LETT.a) LEGGE 10/77
2	CE	205	1999	VARIANTE ALLA CE 183/1993 FABBRICATO RESIDENZIALE AGRICOLO IN LOC. MONTEGALLO SUL TERRENO DISTINTO IN CATASTO AL FG.4 PALLE 110,94 ZONE E/1
3	CE	37	2003	VARIANTE CE 205/1999 NEL FABBRICATO RESIDENZIALE AGRICOLO IN LOC. MONTEGALLO FG.4 PALLE 94 E 110 ZONA E/1
4	SCIA	11	2016	COMPLETAMENTO UNITA' ABITATIVA MEDIANTE ESECUZIONE DI OPERE INTERNE, COMPLETAMENTO IMPIANTI, MONTAGGIO INFISSI, TINTEGGIATURE E PAVIMENTI

Dalla disamina dei titoli edilizi succitati ed in particolare dall'ultima scia del 2016 si rileva quanto segue:

PIANO TERRA

Modeste variazioni misure rientranti nella tollerabilità del 2% art. 34 bis del TUE 380/2001

PIANO PRIMO

1. Diversa distribuzione interna con formazione di wc;
2. Apertura parte della zona sottotetto non prevista;
3. Diverse misure balcone prospetto S-O;
4. Formazione di balcone non previsto prospetto N-E utilizzando parte del sottotetto;
5. Diverse aperture finestre lati corti.

Essendo un fabbricato in costruzione ed allo stato grezzo le suddette difformità potranno essere regolarizzate con titolo edilizio in variante i cui costi si descrivono al paragrafo successivo.

Agibilità non presente fabbricato in costruzione.

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO 15: Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono.

Con riferimento alle difformità riscontrate e descritte al precedente paragrafo ai fini della regolarizzazione dell'immobile si prevedono i seguenti costi:

TITOLO IN VARIATE

TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE	I.V.A.	SPESE AMM.VE. BOLLI	ONERI URBANIZZAZIONE ART.16 TUE	IMPORTI
SCIA VARIANTE	€2.000,00	€100,00	€462,00	€100	€500	€3.162,00

I suddetti costi verranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO 16: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Vedi ALLEGATO 5 dichiarazione degli uffici comunali ASSENZA USI CIVICI.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO 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.

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'1,00 % del valore dell'immobile stimato pertanto:

PREZZO DI STIMA AL LORDO DELLA REGOLARIZZAZIONE E DEGLI ONERI PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU'

€73.373,40 x 1,00%=€733,73(EUROSETTECENTOTRENTATREVIRGOLAQUARANTA).

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in UNICO LOTTO.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO 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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO 20: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 17/11/2023 c/o l'immobile in Montefiascone (VT) Via Poggio della Frusta snc, il CTU ha potuto constatare che il bene oggetto della procedura è nella disponibilità dei debitori è stato presente durante l'accesso all'immobile il sig. [REDACTED]

TITOLO POSSESSO

I titoli legittimanti la detenzione del bene (ALLEGATO 1) sono i seguenti:

1. **COMPRAVENDITA Notaio Furio Giardino del 12 maggio 2003**, rep.71152, trascritta il 30 maggio 2003 al nn.9255 registro generale e 7354 registro particolare contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] per diritti pari a 1/2 di proprietà;
2. **VENDITA Notaio Fabrizio Fortini del 02/10/1997** trascritta a Viterbo il 30/10/1997 al n.11742 RG e n.9009 R.P. contro Nicolai Rinaldo a favore di [REDACTED]

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO 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.

Su richiesta agli uffici comunali gli immobili NON SONO interessati dai seguenti vincoli (ALLEGATO 5):

- ASSENZA USI CIVICI;
- NESSUNA PRONUNCIA ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- NON PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO 24: Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino

ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima

come meglio specificati nell'ALLEGATO 6.

LOTTO UNICO - IMMOBILE IN MONTEFIASCONI (VT) VIA POGGIO DELLA FRUSTA SNC		
OGGETTO		IMPORTI
VALORE STIMATO		€ 73.373,40
A DETRARRE COSTI TITOLO EDILIZIO SISTEMAZIONE DIFFORMITA'		-€ 3.162,00
A DETRARRE COSTI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO		-€ 2.967,59
VALORE STIMATO NETTO		€ 67.243,81
VALORE STIMATO ARROTONDATO (EUROSESSANTASETTEMILADUECENTOCINQUANTAVIRGOLAZERO)		€ 67.250,00

28 RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO 25: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 6.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO 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

Scarse possibilità di collocamento sul mercato.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE

EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO 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.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo (ALLEGATO 1) è presente un contratto di locazione fondo rustico distinto al Fg.4 particelle 94,110 e 331 della superficie complessiva di Ha 01.09.60 per il periodo dal 01/01/2011 al 31/12/2025 per anni 15 e per la somma di €50 annui. Il suddetto contratto si riferisce tra le altre anche alla particella 110 attuale Ente Urbano dal 23/02/2001 e sedime del fabbricato oggetto della procedura. Non essendo più qualificabile quale fondo rustico non si tiene conto del contratto di locazione citato, valutando il bene oggetto della procedura come libero da qualsiasi vincolo locativo.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

QUESTITO 35

allegghi alla relazione

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. ISPEZIONI IPOTECARIE-ATTI DI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO-CONTR. DI LOCAZIONE
2. EDM-PLANIMERIE CAT.LI VISURE STORICHE
3. SC-R-F-EDM-CAMERALE
4. VERB. DI ACCESSO-PLA STATO RILEVATO-CONI DI RIPRESA-FOTO
5. TITOLI EDILIZI-CONDONI-PLAIMETRIE DIFFORMITA'-ABITABILITA'-USI CIV-VINCOLI
6. STIMA IMMOBILI
7. ESTRATTO PERITALE
8. DESCRIZIONE DEI BENI-QUADRO SINOTTICO

Montefiascone (VT) Aprile 2024



CARELLI MARCO
Collegio dei Geometri
di Viterbo
Geometra
21.04.2024 16:35:32
GMT+01:00

Con Osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

1) PREMESSA	pag.	2
2) ELENCO QUESITI	pag.	2
" 1) 1	pag.	2
" 2) 2	pag.	2
" 3) 3	pag.	2
" 4) 4	pag.	2
" 5) 5	pag.	2
" 6) 6	pag.	2
" 7) 7	pag.	2
" 8) 8	pag.	3
" 9) 9	pag.	3
" 10) 10	pag.	3
" 11) 11	pag.	3
" 12) 12	pag.	3
" 13) 13	pag.	3
" 14) 14	pag.	3
" 15) 15	pag.	4
" 16) 16	pag.	4
" 17) 17	pag.	4
" 18) 18	pag.	4
" 19) 19	pag.	4
" 20) 20	pag.	4
" 21) 21	pag.	4
" 22) 22	pag.	5
" 23) 23	pag.	5
" 24) 24	pag.	5
" 25) 25	pag.	5
" 26) 26	pag.	5
" 27) 27	pag.	5
" 28) 28	pag.	6
" 29) 29	pag.	6
" 30) 30	pag.	6
" 31) 31	pag.	6
" 32) 32	pag.	6
" 33) 33	pag.	6
" 34) 34	pag.	7
" 35) 35	pag.	7
3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	7
" 1) PRIMO ACCESSO	pag.	7
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag.	7
4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag.	7

5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	8
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	8
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO	pag.	8
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	9
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETÀ	pag.	9
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	10
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	11
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU	pag.	11
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	12
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	13
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITÀ DATI PIGNORAMENTO	pag.	15
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	16
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	17
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	17
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	17
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	17
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITÀ COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	18
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	18
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	19
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	19
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	pag.	19
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	19
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	20
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	20
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	21
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	21
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	22
28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	25
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	25
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART 2923 CO.3 C.C.	pag.	25
31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE	pag.	26



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 107/2023
G.E. DR. FEDERICO BONATO

PROMOSSA PONZIO S.r.l.

CONTRO [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA C.T.U.
UDIENZA DEL 23/05/2024

Montefiascone, Giugno 2024

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

CARELLI MARCO
Collegio dei
Geometri di
Viterbo
Geometra
17.06.2024
16:01:19
GMT+01:00

1. PREMESSA

In sede di udienza del 23/05/2024, l' Illustrissimo Giudice D.ssa Roberta Crescentini incaricava lo scrivente CTU ad integrare formulando il seguente quesito.

2. QUESITO UDIENZA DEL 23/05/2024

IL GE

"Rilevato che l'accesso al compendio avviene da area esterna non pignorata, manda all'esperto il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire tale aspetto e l'incidenza sul valore stimato di eventuali costi di costituzione di servitù di passaggio entro 30 gg.;

onera altresì l'esperto di dar prova della comunicazione agli esecutati della relazione di stima.

3. RISPOSTA AL QUESITO

1. CONSIDERAZIONI

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura si compone dei piani Seminterrato, Terra e Primo ed è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Al piano Seminterrato l'area comune all'intero edificio è distinta al CF nel Foglio 4 con la Particella 110 sub 1 catastalmente identificata BENE COMUNE NON CENSIBILE
2. Al piano Seminterrato si trova l'unità immobiliare distinta al CF nel Foglio 4 con la Particella 110 sub 2 Categoria C03 non oggetto della procedura.
3. Al piano Terra e Primo si trova l'unità immobiliare distinta al CF nel Foglio 4 Particella 110 sub 3 Categoria F03 oggetto della procedura.

L'accesso all'area dove insiste il fabbricato particella 110 avviene dalla pubblica via attraversando parte della particella 331 del foglio 4 di proprietà dello stesso esecutato Sig. [REDACTED] immobile non pignorato.

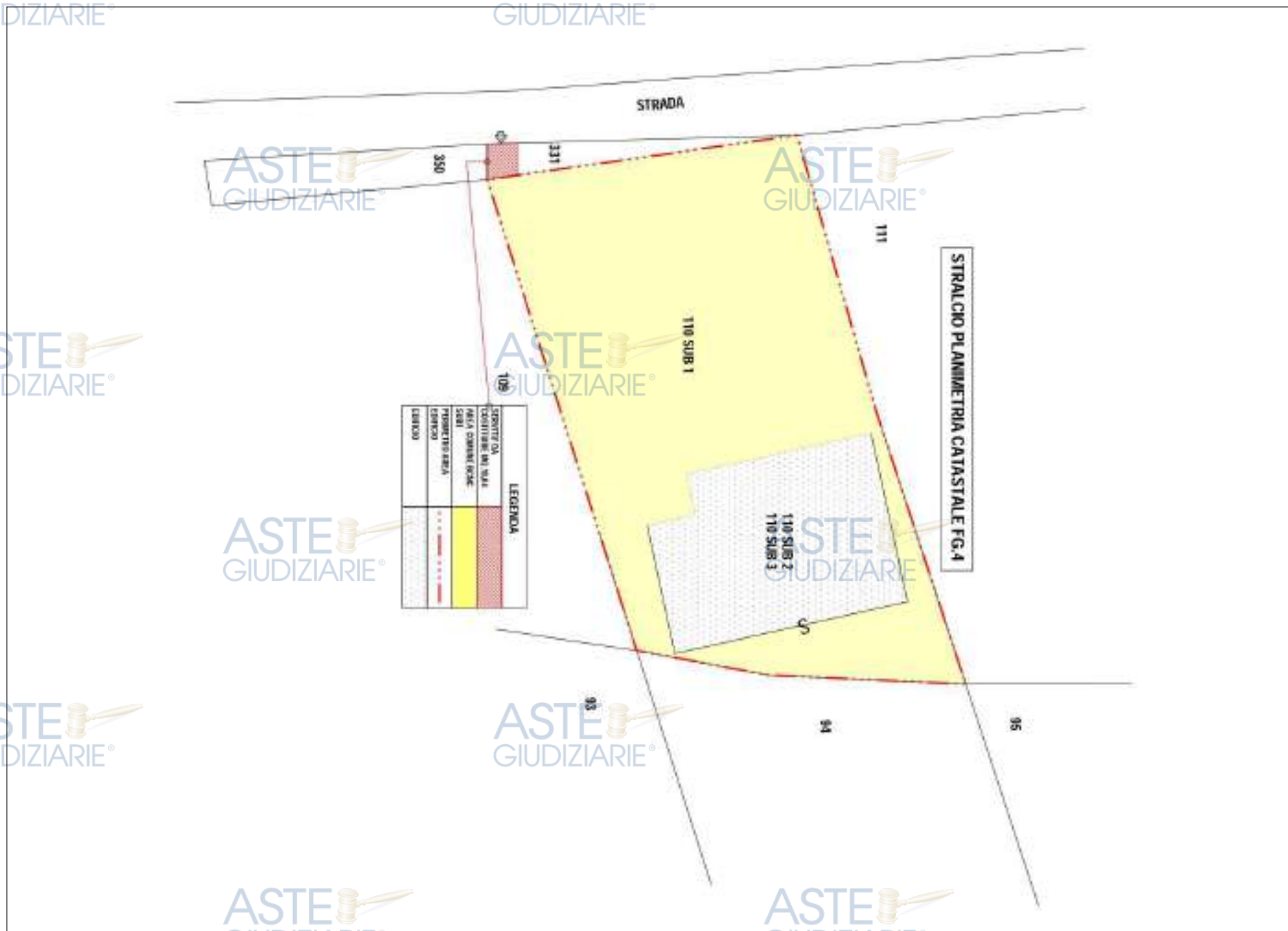
Per quanto sopra già sulla prima relazione della CTU depositata in data 11/05/2024, lo scrivente ha quantificato gli oneri per la costituzione della servitù di passaggio su parte della particella 331 per una superficie di c.a. 10,04 mq.

Per quanto riguarda l'area comune (BCNC) identificata con il sub 1 non si prevede la costituzione di alcuna servitù di passaggio costituendo la stessa area comune alle due unità immobiliari sub 2 estranea alla procedura e sub 3 oggetto della procedura.

Ad ulteriore chiarimento ed illustrazione si riporta la planimetria catastale sulla pagina seguente.



2. PLANIMETRIA CATASTALE ILLUSTRATIVA



3. CONCLUSIONI

In base alla considerazioni di cui sopra per accedere all'unità immobiliare oggetto della procedure necessita la costituzione di una servitù di passaggio solamente per la particella 331 estranea al pignoramento i cui costi sono stati già quantificati e detratti dalla stima dell'immobile.

Null'altra servitù va costituita per quanto riguarda la particella 110 sub 1, costituendo la stessa area comune alle due unità immobiliari costituenti l'edificio.

Con la presente relazione, costituita da 4 pagine dattiloscritte lo scrivente C.T.U. ritiene di aver risposto ai quesiti quesiti formulati dall' Ill.mo Giudice.

Montefiascone (VT) Giugno 2024

Con Osservanza
IL C.T.U.
Geom. Marco Carelli

CARELLI
MARCO
Collegio dei
Geometri di
Viterbo
Geometra
17.06.2024
16:01:19
GMT+01:00



1) PREMESSA	pag.	<u>2</u>
2) QUESITO UDIENZA DEL 23/05/2024	pag.	<u>2</u>
3) RISPOSTA AL QUESITO	pag.	<u>2</u>
" 1) CONSIDERAZIONI	pag.	<u>2</u>
" 2) PLANIMETRIA CATASTALE ILLUSTRATIVA	pag.	<u>3</u>
" 3) CONCLUSIONI	pag.	<u>4</u>
4) DATA E FIRMA	pag.	<u>4</u>

