TRIBUNALE DI VITERBO

Esec.: n° 216/2017
Esec. **U. B. I.** S.p.A c/ Sig.ri xxxxxxxxxxxx.

Preambolo:

L'U.B.I. S.p.A, creditrice nei confronti dei debitori sopraindicati, con atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento, procede all'esecuzione forzata sugli immobili di proprietà del suddetto.

Per i fatti sopraesposti, in data 30/11/2017 fu nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Alessandro Ceccarini, il quale venne incaricato di redigere una consulenza tecnica d'ufficio in relazione alla procedura esecutiva in oggetto secondo i quesiti appresso formulati:

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

Quesito n. 2 - effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Quesito n. 3 - consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) **ed indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Quesito n. 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

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

Quesito n. 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Quesito n. 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.);

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

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

Quesito n. 10 - segnali se l'identificativo catastale eventualmente induda ("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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Quesito n. 11 - precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggiato 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;

Quesito n. 12 - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

Quesito n. 13 - indichi l'utilizzazione ("abitativa, commerciale") prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito n. 14 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Quesito n. 15 - verifichi **l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Quesito n. 16 - verifichi **se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,**·

Quesito n. 17 - indichi **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;**

Quesito n. 18 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 19 - dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Quesito n. 20 - accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art12 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;

Quesito n. 21 - ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Quesito n. 22 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il prevedimento 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)

Quesito n. 23 - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o 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;

Quesito n. 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

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;

Quesito n. 25 - indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Quesito n. 26 - 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;

==========

Esaminata la documentazione in atti, mediante contatti telefonici intercorsi con il Custode, nella persona del Dott. Emilio Dottori, si concordò la data dell'11 gennaio 2018 ore 15:00 per l'accesso nell'immobile in questione al fine di esperire le dovute operazioni peritali.

Al sopralluogo erano presenti, come meglio indicato nel verbale di accesso redatto dal Custode, gli esecutati che hanno consentito liberamente l'accesso all'immobile fornendo tutte le informazioni necessarie.

Il CTU, in sede di sopralluogo, ha provveduto al rilievo dell'immobile redigendo anche una documentazione fotografica dello stesso al fine di documentarne le condizioni.

Premesso quanto sopra, in seguito all'accesso al compendio pignorato, nonché alle verifiche e agli accertamenti tecnici espletati, di seguito si relaziona quanto segue:

Quesito n. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

La documentazione in atti è composta da visure catastali e ipocatastali per i passaggi intercorsi precedentemente la trascrizione dell'atto di pignoramento, ma la stessa non copre il ventennio antecedente l'iscrizione del suddetto pignoramento.

Quesito n. 2

Dal confronto tra le visure aggiornate e i dati indicati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che gli stessi coincidono e identificano inequivocabilmente gli immobili della procedura.

Gli immobili oggetto della procedura, entrambi siti nel territorio del Comune di Montefiascone in Via Carpine n. 52/C, sono catastalmente censiti:

- al F. 54 p.lla 997 sub. 3, categoria A/3 classe 2 per una consistenza di 4,5 vani e una rendita catastale pari ad € 336,99;
- Al F. 54 p.lla 997 sub. 13, categoria C/6 classe 8 per una consistenza di 20 Mq ed una rendita di € 20,66.

Quesito n. 3

Da una più approfondita ricerca dei passaggi intercorsi nel ventennio antecedente la data del pignoramento si sono estrapolati i sotto indicati passaggi:

- gli immobili sono pervenuti ai debitori per atto di compravendita, rep. 54699 del 31/07/1995 a firma del Notaio Luigi Orzi, dal [redacted] costruttore.
  Con l'atto di cui sopra i debitori acquistavano, oltre agli immobili di cui sopra, anche una piccola area censita al F. 54 p.lla 997 sub. 21 con cat. F/1, ovvero area urbana, di 20 mq priva di rendita catastale. Detta area, utilizzata come orto, è collocata nelle immediate vicinanze degli immobili in oggetto, ma tra gli immobili non esiste alcun collegamento e la stessa, come sopra indicato, è catastalmente individuata con propri identificativi.
- [redacted] era proprietario del terreno sul quale ha edificato gli immobili in oggetto in forza dell'atto notarile Notaio Furio Giardino del 06/10/1993 rep. 46379 registrato a Viterbo il 25/10/1993 con il n. 1081 di formalità.

Considerando che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 17/07/2017 Reg. Gen. 10020 e Reg. Part. 7478 e che i dati forniti dal Creditore precedente indicano dei passaggi datati dal 1993, si evidenzia che la documentazione ipocatastale fornita è completa e copre il ventennio antecedente il pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Il CTU ha acquisito l'atto notarile del Notaio Giardino rep. 46379 del 06/10/1993, oltre che per completezza dei dati, anche perché nello stesso atto è allegato il regolamento condominiale con accluso riparto millesimale ancora in vigore tra i condomini.

Quesito n. 4

Il compendio pignorato è gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria, iscritta in data 29/12/2010 con atto Rep. 345, formalità 21870/3941, a firma del Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, che grava solo sull'abitazione, F 54 p.lla 997 sub. 3, e sul magazzino, F. 54 p.lla 997 sub. 13;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 17/07/2017 n. 10020/7478 a favore dell'Unione Banche Italiane S.p.A. gravante sugli immobili di cui sopra e precisamente F. 54 p.lla 997 sub. 3 e 13.

Si evidenzia altresì che, dalla verifica accurata delle trascrizioni ed iscrizioni antecedenti il ventennio, è anche emerso che detti immobili erano gravati da una precedente ipoteca a garanzia di mutuo iscritta in data 05/03/2004 (reg. Part. 522 e Reg. gen. 3354) estinta in data 14/01/2011 come da comunicazione n. 242 del 01/02/11 con cancellazione totale eseguita in data 14/02/2011 ai sensi dell'art. 13 comma 8 – decis DL 7/07 – art. 40 bis D. Lgs 385/93.

Quesito n. 5

Per la redazione della presente perizia il CTU ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili al fine di accertarne la corrispondenza tra quanto riportato nelle suddette e quanto riscontrato in sede di accesso al compendio espropriato.

Le planimetrie degli immobili non corrispondono allo stato di fatto rilevato così come meglio descritto nei seguenti quesiti.

Quesito n. 6

I debitori sono coniugati tra loro in comunione di beni, così come meglio indicato nell'estratto di matrimonio.

Quesito n. 7

Il compendio immobiliare posto in stima è composto da un'abitazione al piano terra e da un magazzino al piano seminterrato entrambi collocati all'interno della stessa palazzina sita in Via Carpine n. 52 in una zona residenziale periferica del Comune di Montefiascone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Gli immobili oggetto della valutazione sono catastalmente identificati indipendentemente e precisamente al F. 54 p.lla 997 sub. 3 l'abitazione e al F. 54 p.lla 997 sub. 13 il magazzino/garage.

L'abitazione è collocata all'interno di una palazzina dove trovano ubicazione diverse unità immobiliari ed è posta al piano terra sopra il magazzino/garage situato al piano seminterrato.

Esternamente la palazzina si presenta con le pareti intonacate e tinteggiate, gli ingressi alle varie unità immobiliari delimitati da muretti di cinta e ringhiere metalliche, l'ingresso ai garage, posto nel retro prospetto, comune a tutte le unità immobiliari presenti, costituito da una stradina interna in cemento/asfalto a livello con l'ingresso stesso.

Detta stradina è delimitata da un muro di contenimento che sostiene le aree di proprietà di tutti i condomini poste tra il muro in oggetto e il confine della particella 997.

Dette aree sono utilizzate dai vari proprietari come orto, così come dagli esecutati anch'essi proprietari di un piccolo appezzamento censito al F. 54 p.lla 997 sub. 21 di 20 Mq non oggetto della presente procedura.

Le aperture dei garage sono chiuse con saracinesche in ferro, mentre le altre bucature dell'intera palazzina sono dotate di serrande scorrevoli in pvc con imbotti in peperino filo sega.

L'ingresso all'abitazione è posto sul fronte principale e lo stesso è raggiungibile dal giardino di pertinenza situato sul fronte principale della palazzina a livello del piano terra.

Il giardino è delimitato da un muro di cinta con sovrastante ringhiera in ferro e all'interno dello stesso è presente un piccolo vialetto, pavimentato con lastre di pietra, che collega il portone di ingresso dell'abitazione al cancelletto pedonale di accesso al suddetto giardino.

Internamente l'abitazione è suddivisa in un ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale, una cameretta singola, un bagno e un corridoio/disimpegno che collega tutti gli ambienti.

Il locale soggiorno/pranzo è posto sul fronte principale dell'immobile con affaccio diretto sul giardino e collegato con lo stesso tramite il portone di ingresso all'abitazione.

All'interno dell'ambiente soggiorno è collocato l'angolo cottura posto nella parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto matrimoniale in corrispondenza dell'ambiente ripostiglio indicato nella planimetria in atti.

Dalla verifica tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto si è rilevato che l'ambiente ripostiglio è stato eliminato e che la superficie corrispondente è stata inglobata dal soggiorno dove è stato anche rimosso il tramezzo posto davanti all'ingresso principale così come indicato nella planimetria catastatale in atti.

La superficie dell'ambiente soggiorno è pari a Mq 24,11 con un'altezza netta interna pari a mt 2,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Dall'ambiente soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno/corridoio che conduce alle camere da letto e al bagno.

La camera da letto matrimoniale ha una superficie di circa 14,33 Mq con affaccio diretto sul terrazzino a livello di 5,78 Mq posto sul prospetto retrostante l'immobile con affaccio sulla rampa comune di accesso ai garage e sull'area esterna.

Adiacente alla camera da letto matrimoniale, accessibile direttamente dal disimpegno avente una superficie di circa 4,00 Mq, è collocata la camera da letto singola avente una superfice di circa 12,00 Mq con affaccio diretto sul prospetto retrostante dell'immobile e sulla rampa comune di accesso ai garage.

Il servizio igienico, unico per l'abitazione, accessibile anch'esso dal disimpegno, ha una superficie di circa 4,13 Mq con affaccio diretto sul giardino in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione.

Dal disimpegno, in base alla planimetria catastale in atti e in base agli elaborati progettuali autorizzati, mediante una scala a chiocciola posta in un piccolo ripostiglio si doveva scendere nel sottostante garage/magazzino, cosa attualmente non possibile in quanto sul posto non è presente né la scala di collegamento né il ripostiglio.

Difatti allo stato attuale, così come riferito dai debitori, esiste la sola "asola" nel solaio interpiano, che divide il piano terra dal seminterrato, dove doveva essere collocata la scala in questione ad oggi chiusa con pannelli di legno.

Tutti gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle di ceramica così come parte della parete dove è collocato l'angolo cottura.

Gli impianti tecnologici sono presenti per tutti gli ambienti interni e alla data dell'accesso erano funzionati con l'impianto termico autonomo alimentato a gas metano.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri termici così come sono in legno tutti gli infissi interni agli ambienti.

Il locale garage è collocato al piano seminterrato della palazzina con accesso diretto dalla stradina interna.

L'ambiente garage/magazzino non è stato visionato nel suo intero in quanto, alla data del sopralluogo, erano presenti all'interno dello stesso vari materiali che non consentivano un libero accesso.

Internamente detto ambiente è allo stato grezzo, privo di intonaco sulle pareti e sul soffitto, dotato di un impianto di illuminazione posticcio con la sola porta di accesso costituita da una saracinesca di ferro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

L'altezza netta del locale garage è pari a 2,55 mt mentre la superficie complessiva è stata desunta dalla planimetria catastale in atti per le motivazioni di cui sopra.

La superficie calcolata dalla planimetria è pari a Mq 18,12 a fronte dei 20 Mq indicati nella visura catastale.

Data la conformazione degli immobili e dato anche il collegamento tra gli stessi, anche se hanno identificativi differenti, il CTU non ritiene di dividere gli stessi in lotti separati ma di raggrupparli in un unico lotto da porre in vendita.

Va altresì rilevato che, da una accurata verifica degli elaborati progettuali autorizzati, la diversa divisione interna è stata effettuata in assenza di titolo edilizio autorizzativo e per tale motivazione occorre predisporre una sanatoria edilizia al fine di legittimare le difformità accertate.

La prassi urbanistica e i relativi costi per la sanatoria di sui sopra sono trattati nei quesiti seguenti.

Quesito n. 8

L'atto di pignoramento identifica gli immobili oggetto della procedura e precisamente gli immobili identificati al F. 54 p.lla 997 sub. 3 e sub. 13 ovvero gli immobili gravati dall'ipoteca a garanzia del mutuo.

Quesito n. 9

Le planimetrie catastali in atti non corrispondono allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso agli immobili.

Nello specifico, nella planimetria dell'abitazione è indicato un locale ripostiglio direttamente accessibile dal soggiorno che ad oggi non esiste in quanto detto spazio è destinato ad angolo cottura, così come non è presente la porzione di tramezzo posto all'interno del locale soggiorno a ridosso dell'ingresso principale dell'immobile.

Va altresì evidenziato che sempre nella planimetria dell'abitazione l'area esterna a giardino è graficizzata in maniera errata in quanto più stretta rispetto a quanto rilevato sul posto e a quanto indicato nell'elaborato planimetrico dell'intera palazzina.

Altra differenza riscontrata è inerente alla mancata realizzazione della scala a chiocciola che doveva collegare il piano terra con il garage al piano seminterrato di cui al sub. 13.

Detta differenza interessa sia la planimetria dell'abitazione, come sopra evidenziato, che la planimetria del magazzino.

Quesito n. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Dall'esame della documentazione in atti, per quanto è stato possibile accertare, gli identificativi catastali identificano gli immobili oggetto della presente procedura e, dalla verifica delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico, gli stessi non includono parti comuni o porzioni immobiliari di terzi estranei alla procedura.

Quesito n. 11

Gli immobili in oggetto sono collocati in una zona periferica del Comune di Montefiascone, in Via Carpine n. 52, e gli stessi sono posti all'interno di una palazzina dove trovano ubicazione più unità immobiliari.

Detti immobili hanno ingressi indipendenti accessibili direttamente dalla strada Comunale, per l'abitazione, e dalla rampa interna condominiale per il magazzino posto al piano seminterrato.

In base alle tavole progettuali autorizzate e alle planimetrie catastali in atti, gli immobili, così come rappresentati, non comprendono parti condominiali e non sono frutto di frazionamenti o variazioni successive alla data di costruzione.

Quesito n. 12

Lo stato rilevato dell'immobile è difforme con la planimetria in atti per la distribuzione interna dell'abitazione e per l'assenza della scala di collegamento tra i piani presente anche nella planimetria del garage.

Il CTU non procede alla variazione catastale degli immobili perché occorre ottenere un titolo edilizio abilitativo in sanatoria per la diversa distribuzione interna dell'abitazione e per la mancanza della scala di collegamento tra il piano terra e il seminterrato.

Si allega una planimetria di raffronto tra lo stato rilevato in sede di accesso e la planimetria catastale in atti evidenziando in rosso le parti difformi.

Quesito n. 13

Gli immobili in oggetto sono utilizzati come abitazione e come magazzino e gli stessi ricadono in una zona residenziale periferica del territorio del Comune di Montefiascone.

Quesito n. 14 e 15

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Montefiascone si è constatato che il corpo di fabbrica dove trovano collocazione gli immobili oggetto della procedura è stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 42/90 del 05/02/1990 – Concessione originale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

- Concessione Edilizia n. 279/90 del 31/07/90 – Variante,
- Concessione Edilizia n. 321/91 del 17/09/1991 – Variante,
- Concessione Edilizia n. 93/92 del 23/03/1992 – Variante,
- Concessione Edilizia n. 410/92 del 06/11/1992 – Variante,
- Concessione Edilizia n. 240/94 del 01/07/1994 – Variante.

Dall'esame degli elaborati grafici, parte integrante delle Concessioni Edilizie di cui sopra, si è appurato che quanto autorizzato con i sopraelencati titoli edilizi corrispondeva alla planimetria catastale in atti e che le modifiche rilevate in sede di accesso sono state eseguite in assenza di titolo autorizzativo.

L'immobile è altresì dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Montefiascone in data 15 maggio 1997 numero 14/97.

Le difformità riscontrate riguardano opere interne che non interferiscono con la staticità dell'immobile e pertanto le stesse possono essere sanate mediante inoltro di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria.

Per tale procedura è prevista una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 da versare quale oblazione per la sanatoria delle opere interne di cui al comma 5 art. 65 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Oltre alla presentazione della pratica edilizia occorre effettuare la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria allo stato di fatto attuale.

Effettuate tutte le pratiche sopra indicate occorre predisporre e inoltrare la S.C.A., ovvero la Segnalazione Certificata di Agibilità, per acquisire nuovamente il certificato di agibilità.

Le somme necessarie per la definizione della sanatoria per entrambi gli immobili sono stimate in circa € 3.500,00 comprendenti l'oblazione per la sanatoria, gli oneri per la variazione catastale, gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità, nonché gli onorari tecnici necessari per la predisposizione e il disbrigo delle partiche.

Quesito n. 16

Gli immobili in oggetto, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da usi civici e sono in piena proprietà esclusiva dei Debitori, nella misura del 50% cadauno, in virtù dell'atto notarile di compravendita.

Quesito n. 17

Gli immobili oggetto della presente, essendo collocati all'interno di un corpo di fabbrica con più unità immobiliari, sono parte di un Condominio per la gestione delle parti comuni così come meglio indicato nell'allegato regolamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

Le spese condominiali sono pari ad € 240,00 annuali così come determinato dal riparto millesimale che attribuisce una quota pari a 61,05 millesimi su un totale di 973,67 millesimi.

In base alle informazioni recepite dall'attuale Amministratore di Condominio vi sono delle quote non liquidate per un ammontare di circa € 820,00 inerenti alle annualità 2015, 2016, 2017, oltre la quota parte di alcuni lavori di manutenzione effettuati.

Alla data del sopralluogo per gli immobili non si manifestava la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, anche se in detta occasione sono state riscontrate macchie di muffa nel soggiorno e nel locale wc causate presumibilmente da piccole infiltrazioni.

L'immobile ad oggi è in uso ai debitori che lo occupano con la famiglia.

Quesito n. 18

Il CTU, vista la natura dei beni e considerato anche il collegamento tra i due immobili, non ritiene di formare dei lotti sperati.

Nello specifico si precisa che l'abitazione e il garage sono colleganti tra loro dall'asola nel solaio interpiano, che divide i due piani, dove doveva essere collocata la scala a chiocciola indicata in planimetria, ma non presente sul posto.

La divisione in lotti richiederebbe la chiusura materiale dell'apertura di cui sopra ponendo a carico della procedura gli oneri per effettuare le opere edilizie oltre che le pratiche urbanistiche e statiche necessarie.

Quesito n. 19

L'atto di pignoramento agisce sull'intera proprietà dei debitori, ovvero sulla quota del 50% cadauno.

Quesito n. 20 e 21 e 22

Gli immobili allo stato attuale sono abitati e utilizzati dai Debitori con la famiglia.

Quesito n. 23

L'immobile non è direttamente gravato da vincoli di natura artistica, storica o monumentale e per lo stesso, per quanto è stato possibile accertare, non esistono altri vincoli che ne possano impedire la vendita.

Quesito n. 24

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetica per comparazione con valori unitari desumibili dalle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

recenti compravendite, dai borsini immobiliari delle agenzie, nonché per indagini di mercato eseguite sul territorio.

A supporto delle indagini di mercato esperite al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha valutato anche i dati indicati nelle tabelle dell'osservatorio immobiliare della Provincia di Viterbo.

Per completezza e conferma dell'indagine di mercato eseguita si riportano alcuni dei valori medi acquisiti:

- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di VT – 2° Semestre 2017 - Valore medio € 700 – 1.200 al Mq;
- Osservatorio Immobilare Agenzia delle Entrate – 2° Semestre 2017 - Valore medio € 800 – 1.200 al Mq;
- Annunci vari di agenzie immobiliari per immobili similari – Valori medi da € 700,00 – 1.000,00 Mq.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile occorre definire la superficie commerciale, ovvero la superficie comprensiva oltre che della superficie utile anche delle altre superfici dell'immobile (murature, terrazzi, accessori, ecc), secondo i parametri standard dettati dalle norme vigenti in materia.

La superficie commerciale è così determinata:

Abitazione

- Sup. utile interna Mq 58,12,
- Sup. murature perimetrali esterne Mq 8,00 (rapportata del 50% della superficie reale),
- Sup. murature interne Mq 2,00 (superficie intera),
- Sup. terrazzo al terzo livello Mq 1,45 (rapportata del 25% della superficie reale),
- Sup. giardino a livello comunicante Mq 5,00 (rapportata del 10% della superficie reale),
- Garage – magazzino Mq 6,00 (rapportata del 30% della superficie reale),

per complessivi **Mq 80,57.**

Dall'esame delle informazioni reperite e in base alla propria esperienza professionale, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dello stato di conservazione, nonché considerato **l'attuale stato degli immobili**, si può determinate il più probabile valore di mercato in **€. 900,00 al Mq**.

Dato ciò, il valore attribuibile al compendio espropriato è pari ad € 72.513,00 (€ 900,00 x 80,57 Mq) a cui devono essere detratti gli oneri per la sanatoria delle difformità edilizie, corrispondenti ad € 3.500,00, e quindi per complessivi € 69.013,00 arrotondati ad **€ 69.000,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f

In ottemperanza alle disposizioni del G.E è stata inviata, mediante mailPEC al Custode ed al Creditore precedente e per Raccomandata con RR agli esecutati, copia della presente in data 01/06/2018 evidenziando alle parti che eventuali note dovevano essere inviate al sottoscritto entro e non oltre il **19/06/2018.**

Alla data del 15/06/2018 è pervenuta una mailpec da parte del Custode con la quale evidenziava di non avere osservazioni circa il contenuto dell'elaborato peritale, ma segnalava semplicemente alcuni refusi di battitura.

Oltre la mail di cui sopra non sono pervenute altre comunicazioni riguardo l'elaborato peritale.

Elenco degli allegati:

Allegato A: Quadro sinottico,

Allegato B: Documentazione fotografica,

Allegato C: Planimetrie catastali immobili,

Allegato D: Visure catastali aggiornate e stralcio planimetrico catastale (mappa),

Allegato E: Concessioni Edilizie ed elaborati grafici,

Allegato F: Certificato di agibilità,

Allegato G: Atto di provenienza immobili,

Allegato H: Estratto del certificato di matrimonio,

Allegato I: Ispezioni ipocatastali,

Allegato L: Ricevute di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti,

Allegato M: Atto di provenienza ultraventennale con regolamento condominiale e riparto millesimale.

La presente CTU, con acclusi gli allegati di cui sopra, è inoltrata alla Cancelleria mediante procedura telematica prevista per il PCT.

Ringraziando per la fiducia accordata, si inviano distinti saluti.

Il CTU

Geom. Alessandro Ceccarini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CECCARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162242b396830a1445b4b2ce257c9f6f