

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Esecuzione Immobiliare N° 32/23 **BANCA CONTRO DEBITORE ESECUTATO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 27.05.2023 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti 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 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;

Verificata documentazione ipocatastale Dott. Notaio Rocco MANCUSO in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO VIA COL DI LANA 14

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 3	Cat A/3	Classe 1	Vani 5	Piano 1	Rendita €348,71
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	-----------------

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. T112937 del 02.03.1988 da parte del Tecnico: Geom. VIGARELLI Tommaso (ALLEGATO N 1 A)

Comune di CANINO VIA COL DI LANA 12

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 6	Cat C/2	Classe 6	Consistenza mq 37	Piano T	Rendita €28,66
-----------	-----------	-------	---------	----------	-------------------	---------	----------------

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. T112938 del 07.03.1995 da parte del Tecnico: Geom. VIGARELLI Tommaso (ALLEGATO N 1B)

IL CTU HA INTEGRATO LA RICERCA PRESSO IL NCEU ALLA PARTICELLA 707 DEL FOGLIO 28 DEL COMUNE DI CANINO, **CHE NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

Si tratta della corte di accesso esclusivo graffata al fabbricato di cui ai SUBB 3 e 6 ma anche al **SUB 4, che non risulta oggetto di pignoramento**

Non risulta presente alcun elaborato planimetrico che attribuisca tale area esterna a una qualsiasi delle unità immobiliari censite ai SUBB 3, 4 e 6, né tanto meno essa è presente nelle planimetrie catastali dei vari SUBB sopra descritti.

LA SERVITU' DI PASSAGGIO NON PUO' ESSERE ISTITUITA, **SENZA VARIAZIONE CATASTALE**, IN QUANTO L'AREA E' PRESENTE SOLO NEL NCEU COME GRAFFATA AL FABBRICATO MA MAI IDENTIFICATA CON PROPRIO SUBALTERNO NE' OGGETTO DI PROPRIA CATEGORIA.

Nella banca dati del NCEU non risulta alcun subalterno che identifichi la proprietà dell'area esterna che, fisicamente, dovrà seguire la proprietà delle unità immobiliari sopra descritte, con conseguente maturazione di ogni diritto sulla stessa.

Per questa ragione, il Ctu, propone di effettuare un censimento apposito per tale area come **bene comune non censibile**, solo a seguito dell'eventuale aggiudicazione futura dei LOTTI NN 1 E 2

Dopo tale identificativo a Bene Comune non Censibile, la PART N 707 sarà correttamente attribuita ai proprietari delle unità immobiliari di cui ai SUB 3 LOTTO N1, SUB 6 LOTTO N 2 e SUB4 non oggetto di pignoramento.

In ogni caso, dato che, tale censimento dovrebbe avvenire solo dopo l'eventuale aggiudicazione dei lotti e, sarebbe quindi, demandata alla volontà degli aggiudicatari futuri e del debitore esecutato, IL CTU, **IN RISPOSTA A SPECIFICO QUESITO DELL'ILL.MO SIG. G.E. DOTTORESSA ROBERTA CRESCENTINI**, HA EVIDENZIATO I PASSAGGI E I COSTI PER L'ISTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO SULL'AREA DELLA PART N 707:

1. REDAZIONE TIPO MAPPALE.

Con questo documento si dovrà procedere all'attribuzione di un **proprio identificativo catastale all'area esterna**, che prenderà una propria numerazione, con natura di **Ente Urbano**, costituendo la **proprietà esclusiva al Debitore esecutato**.

2. REDAZIONE DOCFA

Con questo documento si potrà attribuire alla Particella, creata con il tipo mappale, la categoria F/1 ENTE URBANO, che meglio si addice all'istituzione della successiva servitù di passaggio

3. ATTO NOTARILE

Poi bisognerà costituire la servitù di passaggio o prediale, attraverso un atto notarile consistente in un peso imposto sopra l'area per l'utilità degli altri immobili, di cui al pignoramento, che saranno aggiudicati all'asta.

4. ELABORATO TECNICO

Nell'atto verrà indicata espressamente la modalità di accesso individuata e riportata nel foglio di mappa, con apposito elaborato tecnico.

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

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dal certificato notarile del Dott. Notaio Rocco MANCUSO si evince che i beni sono pervenuti al debitore :

1) per effetto della morte del padre, avvenuta il 12.08.1981 la cui denuncia di successione n. 79 vol. 634 viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 10.05.1983 al n. 4009 del registro particolare

2) in virtù di **atto di successione**, trascritto in ritardo rispetto alla morte del padre e **divisione dei beni tra gli eredi**, a rogito Notar Tertulliano Magnanini del 09.06.1983 trascritto a Viterbo il 20.06.1983 al n. 5303 del registro particolare

3) in virtù di donazione dalla madre per atto a rogito Notar Lanzillo Paola del 21.11.1995 trascritto a Viterbo il 07.12.1995 al n. 11854 del registro particolare

In virtù di atto a rogito Notar Tertulliano Magnanini del 09.06.1983 si procede alla trascrizione in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) a Viterbo il 15.03.2023 al n. 3358 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità del padre, la cui morte è avvenuta il 12.08.1981 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 28 pc. 707/3, NCEU Fgl. 28 pc. 707/6 a favore del DEBITORE ESECUTATO e dei fratelli per la quota di 2/9 cadauno della piena proprietà e della madre per la quota di 3/9 di piena proprietà

In virtù di atto a rogito Notar Pensato Massimiliano del 17.03.2016 trascritto a Viterbo il 01.04.2016 al n. 3487 del registro particolare, il DEBITORE ESECUTATO costituisce fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia sulle unità oggetto della presente procedura a favore suo e della moglie per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà

(ALLEGATO N 6)

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, non presente nel fascicolo, è stato acquisito dal Ctu e consta dell'atto redatto dal Notaio Tertulliano Magnanini del 09.06.1983 trascritto a Viterbo il 20.06.1983 al n. 5303 del registro particolare (ALLEGATO N 2).

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 4978 registro particolare n. 458 del 14.04.2014 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio - ipotecario eletto in Roma Via Sardegna N. 129 e contro DEBITORE ESECUTATO per la piena proprietà bene personale e debitore non datore di ipoteca per una società Srl con sede in Viterbo con atto Pensato Massimiliano del 10.04.2014 per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per sorte capitale. Durata 2 anni.
- Ipoteca Volontaria registro generale n. 9723 registro particolare n. 1404 del 31.07.2015 - a favore

CREDITORE PROCEDENTE e contro DEBITORE ESECUTATO per la piena proprietà bene personale e debitore non datore di ipoteca SOCIETA' Srl con sede in Viterbo
- atto Pensato Massimiliano del 30.07.2015 per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale.
Durata 10 anni.

- In virtù di atto a rogito Notar Pensato Massimiliano del 17.03.2016 trascritto a Viterbo il 01.04.2016 al n. 3487 del registro particolare, il DEBITORE ESECUTATO costituisce fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia sulle unità oggetto della presente procedura a favore suo e della moglie per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 2810 registro particolare n.2243 del 22.02.2023 - a favore CREDITORE PROCEDENTE, rappresentata e difesa dall'Avvocato Angelo Poli, elettivamente domiciliato in Viterbo alla Via della Mattonara, 7 e contro DEBITORE ESECUTATO per la piena proprietà

Il CTU segnala che la costituzione del fondo patrimoniale per il fabbisogno della famiglia è posteriore alle ipoteche della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA del 2014 e del 2015 ed anteriore al pignoramento del 2023

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;

Acquisita la planimetria catastale dell'immobile ed eseguito accesso agli atti COMUNE DI CANINO per le pratiche edilizie sull'immobile. Rilevata la Concessione Edilizia n 2970-18/5 del 02/04/1984 (ALLEGATO N. 3)

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

Il Ctu ha acquisito il certificato di residenza dal Comune di Canino e lo stato di coniugato in regime di comunione dei beni per il debitore esecutato presso il Comune di Acquapendente, riportante numerose annotazioni di costituzione di fondi patrimoniale.(ALLEGATO N. 4A,4B, 4 C)

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.);

LOTTO N 1

A piano terra si trova l'autorimessa, con accesso indipendente da cortile interno, munito di cancello carraio elettrico, **che non risulta oggetto di pignoramento, graffiato al fabbricato di cui ai SUBB 3 e 6 ma anche al SUB 4 che, anch'esso non risulta oggetto di pignoramento.**

Il CTU, in risposta a specifico quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. Dottoressa Roberta CRESCENTINI, ha valutato i costi per l'istituzione di una servitù di passaggio, di cui potrebbero giovare gli eventuali futuri aggiudicatari dei lotti da mettere all'asta.

La porta di accesso al locale è costituita da larga serranda metallica scorrevole

La superficie utile interna totale ammonta a mq. 40 circa, divisa in due parti, con altezze diverse, a deposito H= 1,80 ml e autorimessa H= 3,00 ml.

La parte a deposito risulta al grezzo, mentre quella ad autorimessa risulta intonacata al civile e tinteggiata.

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e idrico in uno stato d'uso ottimo.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

LOTTO N 2

Il fabbricato è ubicato in Comune di CANINO in Via Col di lana n 14 a poca distanza dalla piazza principale del Centro Storico cittadino.

Si tratta di un appartamento a piano primo, con scala di accesso parte esterna e parte interna, **CHE SERVE. ANCHE LA SOFFITTA UBICATA A PIANO SECONDO, DISTINTA AL NCEU SUB 4 DEL FOGLIO 28**, composto di cinque vani e doppio servizio igienico, più un balcone costeggiante un intero lato e due più piccoli, posti su entrambe le camere da letto, per una superficie utile di mq. 70 circa, diviso in ingresso soggiorno cucina pranzo, due camere da letto e doppio wc, che presenta un'altezza di m. 2,75.

La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole e coppi.

All'interno, si rileva la presenza di due camini, uno in soggiorno e l'altro in cucina, le superfici risultano intonacate al civile, le finestre sono in alluminio con persiana oscurante sempre in alluminio. I pavimenti sono in maiolica; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste impianto di riscaldamento autonomo mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina. L'impianto elettrico è a norma. Lo stato d'uso risulta ottimo.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Col di lana, attraverso corte interna, **che non risulta oggetto di pignoramento, graffiata al fabbricato di cui ai SUBB 3 e 6 ma anche al SUB 4 che, anch'esso non risulta oggetto di pignoramento.**

Il CTU, in risposta a specifico quesito dell'Ill.mo Sig. G.E. Dottoressa Roberta CRESCENTINI, ha valutato i costi per l'istituzione di una servitù di passaggio, di cui potrebbero giovare gli eventuali futuri aggiudicatari dei lotti da mettere all'asta.

Tale corte è dotata di cancello carrabile automatico.

Per accedere all'appartamento a piano primo bisogna utilizzare la scala, parte esterna e parte interna a due rampe. La prima parte della scala esterna termina con un portone di accesso. Al termine della doppia rampa di scale interna esiste una porta di accesso all'appartamento a piano primo. La scala interna prosegue fino al piano secondo, verso la soffitta, **DISTINTA AL NCEU SUB 4 DEL FOGLIO 28, non oggetto di pignoramento.**

CONFINI: VIA COL DI LANA, CORTE INTERNA, VIGARELLI TERVILIO, FRATELLI GIMIGNANI, AMICI, COLAGE' E PIERMATTEI

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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

Verificata la corrispondenza tra la Concessione Edilizia n 2970-18/5 del 02/04/1984, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Non si sono rilevate difformità

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

IL CTU HA INTEGRATO LA RICERCA PRESSO IL NCEU ALLA PARTICELLA 707 DEL FOGLIO 28 DEL COMUNE DI CANINO, CHE NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Si tratta della corte di accesso esclusivo graffata al fabbricato di cui ai SUBB 3 e 6 ma anche al **SUB 4 che non risulta oggetto di pignoramento**

Non risulta presente alcun elaborato planimetrico che attribuisca tale area esterna a una qualsiasi delle unità immobiliari censite ai SUBB 3, 4 e 6, né tanto meno essa è presente nelle planimetrie catastali dei vari SUBB sopra descritti.

Nella banca dati del NCEU non risulta alcun subalterno che identifichi la proprietà dell'area esterna che, fisicamente, dovrà seguire la proprietà delle unità immobiliari sopra descritte, con conseguente maturazione di ogni diritto sulla stessa

AI FINI DEL CORRETTO PIGNORAMENTO DI TALE AREA E' NECESSARIA UNA VARIAZIONE CATASTALE, IN QUANTO L'AREA E' PRESENTE SOLO NEL NCEU COME GRAFFATA AL FABBRICATO MA MAI IDENTIFICATA CON PROPRIO SUBALTERNO NE' OGGETTO DI PROPRIA CATEGORIA E LA SUA PROPRIETA' NON E' ATTUALMENTE DIRETTAMENTE RICONDUCIBILE AL DEBITORE ESECUTATO.

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;

IL CTU HA INTEGRATO LA RICERCA PRESSO IL NCEU ALLA PARTICELLA 707 DEL FOGLIO 28 DEL COMUNE DI CANINO, CHE NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Si tratta della corte di accesso esclusivo graffata al fabbricato di cui ai SUBB 3 e 6 ma anche al **SUB 4 che non risulta oggetto di pignoramento**

Non risulta presente alcun elaborato planimetrico che attribuisca tale area esterna a una qualsiasi delle unità immobiliari censite ai SUBB 3, 4 e 6, né tanto meno essa è presente nelle planimetrie catastali dei vari SUBB sopra descritti.

Nella banca dati del NCEU non risulta alcun subalterno che identifichi la proprietà dell'area esterna che, fisicamente, dovrà seguire la proprietà delle unità immobiliari sopra descritte, con conseguente maturazione di ogni diritto sulla stessa

AI FINI DEL CORRETTO PIGNORAMENTO DI TALE AREA E' NECESSARIA UNA VARIAZIONE CATASTALE, IN QUANTO L'AREA E' PRESENTE SOLO NEL NCEU COME GRAFFATA AL FABBRICATO MA MAI IDENTIFICATA CON PROPRIO SUBALTERNO NE' OGGETTO DI PROPRIA CATEGORIA E LA SUA PROPRIETA'

NON E' ATTUALMENTE DIRETTAMENTE RICONDUCIBILE AL DEBITORE ESECUTATO.

PER EFFETTUARE TALE ATTIVITÀ È NECESSARIO TITOLO ABILITATIVO

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 ;

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria ma è stato ampliato con regolare Concessione Edilizia n 2970-18/5 del 02/04/1984 che ha istituito anche una soffitta che non è stata vincolata con il pignoramento

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

L'utilizzazione del fabbricato principale è residenziale mentre il locale a piano terra ha destinazione di magazzino/autorimessa.

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

L'immobile risulta conforme rispetto alla Concessione Edilizia n 2970-18/5 del 02/04/1984 e alla planimetria catastale. Non risulta presentata la richiesta di abitabilità .

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 le eventuali oblazioni già corrisposte e 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 precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Dalla ricerca effettuata con accesso agli atti al Comune di Canino non risultano presentate

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

In aggiunta rispetto alla dichiarazione a firma della Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Canino Dott. Arch. Laura PACINI (ALLEGATO N 7), già trasmessa, il Ctu ha chiesto e ottenuto una nuova specifica dichiarazione dal Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Canino Dott. Arch. Laura PACINI, che li esclude sull'area in oggetto (ALLEGATO N 7 BIS) . Il CTU, a seguito di propria ricerca, **specifica** che non esistono Enti diversi (tipo Università Agraria) sul territorio comunale in grado di rilasciarle

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 .

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione non sono rilevabili attualmente, trattandosi di un fabbricato su tre piani fuori terra e corte graffata, appartenenti tutti al solo debitore esecutato.

Non esistono spese straordinarie nè condominiali per la stessa ragione.

Il Ctu e il Custode Dott. Mauro BARALDI non hanno rinvenuto altri provvedimenti giudiziari sui beni pignorati.

Al momento dell'aggiudicazione dei Lott NN 1 e 2 dovranno essere istituiti delle apposite tabelle millesimali per la gestione delle spese di tutte le parti condominiali (tetto, scale, corte esterna etc), quali, a titolo puramente

esplicativo, l'introduzione di un contatore per il rilievo dei consumi elettrici per l'illuminazione dell'area esterna e delle scale, oltre che per la fem per l'azionamento del cancello condominiale, la pulizia delle parti comuni e la loro manutenzione ordinaria.

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

Il bene può essere messo in vendita in DUE LOTTI.

LOTTO N 1

Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO

Via Col di Lana, 12 Piano T di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.

Si tratta di un'autorimessa a piano terra, con accesso indipendente da cortile interno munito di cancello carraio elettrico e larga serranda metallica scorrevole della superficie utile totale di mq. 40 circa, diviso in due parti, con altezze diverse, a deposito H= 1,80 ml e autorimessa H= 3,00 ml

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e idrico in uno stato d'uso ottimo.

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 12

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 6	Cat C/2	Classe 6	Consistenza mq 37	Piano T	Rendita €28,66
-----------	-----------	-------	---------	----------	-------------------	---------	----------------

LOTTO N 2

Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO

Via Col di Lana, 14 Piano 1 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.

Si tratta di un appartamento a piano primo, con scala di accesso parte esterna e parte interna, composto di cinque vani e doppio servizio igienico, più balcone per una superficie utile totale di mq. 70 circa, diviso in ingresso, soggiorno cucina pranzo e due camere da letto.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi e in uno stato d'uso ottimo.

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 14

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 3	Cat A/3	Classe 1	Vani 5	Piano 1	Rendita €348,71
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	-----------------

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

I beni sono pignorati per l'intero

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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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)

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

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;

Il bene immobile ricade nel P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato nel B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021 supplemento 2:

- a) nella tavola B 07 foglio 344
 - in zona "Aree urbanizzate del P.T.P.R.;
 - insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, di cui all'art. 44 delle N.T.A.;
- b) nella tavola A 7 foglio 344
 - nel Sistema del "Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani" di cui all'art. 28 delle N.T.A.

Non esistono diritti di usi civici come attesta apposita dichiarazione a firma della Responsabile del settore Urbanistica del Comune di Canino Dott. Arch. Laura PACINI (ALLEGATO N 7 e 7 BIS)

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

LOTTO N 1

**Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO
Via Col di Lana, 12 Piano T di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.**

Si tratta di un'autorimessa a piano terra, con accesso indipendente da cortile interno munito di cancello carraio elettrico e larga serranda metallica scorrevole della superficie utile totale di mq. 40 circa, diviso in due parti, con altezze diverse, a deposito H= 1,80 ml e autorimessa H= 3,00 ml

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e idrico in uno stato d'uso ottimo.

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 12

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 6	Cat C/2	Classe 6	Consistenza mq 37	Piano T	Rendita €28,66
-----------	-----------	-------	---------	----------	-------------------	---------	----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra autorimessa mq. 30 x € 500 /mq. = € 15.000,00

Superficie deposito mq 7 * 350 €/mq = 2.450,00

Totale €17.450,00 arrotondati ad €17.500,00

1. TIPO MAPPALE

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

**€ 2.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
tributi catastali**

**Onorario calcolato sulla base della redazione di ufficio delle dichiarazioni tecniche in
catasto Art. 1 comma 336 della legge 30.12.2004 n° 311**

2. DOCFA

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

**€1.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
tributi catastali**

**Servitù di passaggio attraverso un atto notarile consistente in un peso imposto sopra il cortile
per l'utilità di eventuali futuri altri proprietari.**

3. ATTO NOTARILE

**Costituzione di servitù di passaggio a titolo oneroso (onorari a parcella fissa per
atto minimo) come da preventivo del Notaio Adriano Castaldi e del
Notaio Paola Lanzillo**

€2.500,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge

4. ELABORATO PLANIMETRICO

Costo per onorario oltre incombenti di legge € 900,00

1) **Calcolo Indennizzo servitù di passaggio**

L'indennità di servitù riguarda l'intera superficie della corte di accesso di cui alla
Part. 707 ESTESA PER MQ 80 CIRCA

Il codice civile prevede che l'indennizzo sia commisurato al valore venale del bene al lordo
delle imposte e degli altri carichi gravanti su di esso.

Il valore al lordo delle imposte ed altri oneri è stato determinato come segue:

- ❖ Valore di mercato: €mq 50,00
- ❖ Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario:
€mq 0.1
- ❖ Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri ($r=0.005\%$ tasso legale
corrente): €mq $0.1 / 0.005 =$ €mq 20
- ❖ Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri:
€mq $50,00 +$ €mq $20 =$ €mq 70

Indennità di servitù risulta così determinata :

Dimensioni area 80 mq x importo valore unitario €/ mq 70 = **5.600,00 €**

TOTALE COSTI €11.000,00

PREZZO NETTO A BASE D'ASTA € 6.500,00

LOTTO N 2

**Piena proprietà del fabbricato sito in Comune di CANINO
Via Col di Lana, 14 Piano 1 di proprietà del DEBITORE ESECUTATO.**

Si tratta di un appartamento a piano primo, con scala di accesso parte esterna e parte interna, composto di cinque vani e doppio servizio igienico, più balcone per una superficie utile totale di mq. 70 circa, diviso in ingresso, soggiorno cucina pranzo e due camere da letto.

L'immobile risulta provvisto di impianto di riscaldamento e condizionamento autonomi e in uno stato d'uso ottimo.

CATASTO FABBRICATI

Comune di CANINO Via Col di Lana, 14

Piena proprietà : DEBITORE ESECUTATO

Foglio 28	Part. 707	Sub 3	Cat A/3	Classe 1	Vani 5	Piano 1	Rendita €348,71
-----------	-----------	-------	---------	----------	--------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo lorda mq. 80 x € 900,00 /mq. = € 72.000,00

Balconi mq. 32 €900,00* (25%)/mq= €7.200,00

Totale €79.200,00 arrotondati ad €79.000,00

1) TIPO MAPPALE

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

**€ 2.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
tributi catastali**

**Onorario calcolato sulla base della redazione di ufficio delle dichiarazioni tecniche in
catasto Art. 1 comma 336 della legge 30.12.2004 n° 311**

2) DOCFA

Propedeutico all'istituzione della Servitù di passaggio

**€1.000,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge e
tributi catastali**

**Servitù di passaggio attraverso un atto notarile consistente in un peso imposto sopra il cortile
per l'utilità di eventuali futuri altri proprietari.**

3) ATTO NOTARILE

**Costituzione di servitù di passaggio a titolo oneroso (onorari a parcella fissa per
atto minimo) come da preventivo del Notaio Adriano Castaldi e del
Notaio Paola Lanzillo**

€2.500,00 comprensivo di spese e contributi previdenziali e IVA di legge

4) ELABORATO PLANIMETRICO

Costo per onorario oltre incombenti di legge € 900,00

1. Calcolo Indennizzo servitù di passaggio

L'indennità di servitù riguarda l'intera superficie della corte di accesso di cui alla Part. 707 ESTESA PER MQ 80 CIRCA

Il codice civile prevede che l'indennizzo sia commisurato al valore venale del bene al lordo delle imposte e degli altri carichi gravanti su di esso.

Il valore al lordo delle imposte ed altri oneri è stato determinato come segue:

- ❖ Valore di mercato: €mq 50,00
- ❖ Ammontare annuale delle imposte e degli altri oneri a carico del proprietario: €mq 0.1
- ❖ Accumulazione iniziale delle imposte e degli altri oneri ($r=0.005\%$ tasso legale corrente): €mq $0.1 / 0.005 = €mq 20$
- ❖ Valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri oneri: €mq $50,00 + €mq 20 = €mq 70$

Indennità di servitù risulta così determinata :

Dimensioni area 80 mq x importo valore unitario €/ mq 70 = **5.600,00 €**

TOTALE COSTI €11.000,00

PREZZO NETTO A BASE D'ASTA € 68.000,00

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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 20.07.2023 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nella zona di espansione cittadina a ridosso della piazza principale, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (21.1 il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it); 21.3 quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Canino, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI, TECNOCASA e BONIFAZI,

21.4 i prezzi unitari stimati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

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;

Non esiste contratto di locazione.

.027) 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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1A , 1B, 1C, 1D PLANIMETRIE E VISURE STORICHE CATASTALI IMMOBILI

ALLEGATO N. 2 ATTO NOTARILE VENTENNIO

ALLEGATO N. 2A ATTO DI DONAZIONE

ALLEGATO N. 3 PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI CANINO

ALLEGATO N. 4 A, 4B e 4 C ANAGRAFE COMUNI DI CANINO E ACQUAPENDENTE

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 6 ATTO COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE

ALLEGATO N 7 DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI COMUNE DI CANINO

ALLEGATO N 7 BIS DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI COMUNE DI CANINO

ALLEGATO N. 8 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N 8 BIS NUOVO QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N 9 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 9 BIS RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 10 QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 10 BIS NUOVO QUADRO SINOTTICO PRIVACY

ALLEGATO N. 11 SECONDO ACCONTO SPESE CTU