

TRIBUNALE DI VITERBO

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 35/2023

G.E. Dott. Federico Bonato

Promossa da OLYMPIA SPV S.R.L.

C/
[REDACTED]

Consulenza Tecnica di Ufficio

Udienza 20/03/2025

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

In Comune di Ischia di Castro (VT), Piazza Immacolata n. 26 - precisamente:

Quota di proprietà pari ad 1/1 (piena proprietà) su compendio composto da due immobili uniti tra loro con unico accesso distinti in Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6, cat. A/4 classe 2 di vani 3,5, rendita catastale € 198,84 piani 1° e 2°, composto da un ingresso al piano primo e due camere ed un bagno al piano secondo.

- Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 5 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 (graffate) cat. C/1, classe 5 di consistenza 100 mq – Sup. Catas. 123 mq, rendita catastale € 1.337,62 piano 1°, composto da una cucina, una sala pranzo due bagni ed un ripostiglio al piano primo.

Si precisa che gli immobili, se pur catastalmente individuati separatamente, costituiscono in realtà un unico corpo di fabbrica unito tra loro.

Confina con: Piazza Immacolata, p.lle nn 471, 473,598 salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO € 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00)

RELAZIONE

A) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Geometra Nello Campana è stato nominato in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E n. 102/2023 dal G.E. Dott. Federico Bonato a carico dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], riguardante gli immobili siti nel Comune di Ischia di Castro (VT):

- Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6, cat. A/4 classe 2 di vani 3,5, rendita catastale € 198,84 piani 1° e 2°; composto da ingresso al piano primo e due camere ed un bagno al piano secondo.
- Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 5 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 (graffate) cat. C/1, classe 5 di consistenza 100 mq – Sup. Catas. 123 mq, rendita catastale € 1.337,62 piano 1°; composta da una cucina, una sala pranzo due bagni ed un ripostiglio al piano primo.

Lo scrivente, esaminata la documentazione relativa all'atto di pignoramento depositato nella Cancelleria del Tribunale di Viterbo e la documentazione ipo-catastale relativa alla medesima Procedura Esecutiva, contattava il Custode del compendio pignorato Avv.to. Giovanni Arriga, per fissare la data e l'ora del sopralluogo.

Nel corso delle indagini veniva reperita presso gli Uffici/ Enti preposti, la seguente documentazione:

- **scheda urbana dell'immobile, stralcio catastale, visure ipo-catastali. (All. 1);**
- **atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 22/06/2007 al n. 8090 [REDACTED] acquistano da [REDACTED] - Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6 e p.lla n. 472, sub. n. 5 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 (graffate) cat. C/1). **All. 2;****
- **atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 27/12/1999 al n. 12739 [REDACTED] vendono a [REDACTED] F. 41 p.lla n. 472, sub. n. 5 ex 200 sub 4 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 ex 201 sub 5 (graffate) cat. C/1) – **All. 3;****
- **atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 05/01/2000 al n. 77 [REDACTED] vende [REDACTED] . 41, p.lla n. 472, sub. n. 6, cat. A/4 ex p.lla 201 sub 1) – **All. 4;****
- **Concessione Edilizia n. 22/1981 del 23/05/1981- **All. 5;****
- **Concessione Edilizia n. 7/1998 del 18/02/1998 - **All. 6;****
- **Concessione Edilizia n. 4/2000 del 07/02/2000 - **All. 7;****
- **Permesso di Costruire n. 23/2003 prot. 2678 del 25/09/2003 - **All. 8;****

- D.I.A. prot. 5061 del 09/09/2009 - All. 9;

seguiva sopralluogo sul posto, nel quale venivano eseguite le necessarie ed opportune misurazioni mediante rotella metrica e venivano scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno del fabbricato (All. 10).

Sulla scorta di tutto quanto precede, lo scrivente relazione quanto segue.

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;*

risposta 1° quesito

Dopo aver esaminato il fascicolo e la certificazione notarile redatta dal notaio Dott. Nocolò Tiecco, già in atti, si può affermare che la stessa è completa della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Si è proceduto comunque a reperire la documentazione aggiornata - estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il tutto meglio di seguito dettagliato;

...<< 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;*

risposta 2° quesito

effettuate le visure catastali aggiornate, si è accertato che i dati in esse riportati sono quelli indicati correttamente nell'atto di pignoramento trascritto e identificano esattamente il bene.

...<< 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 sub astati;*

risposta 3° quesito

sono stati reperiti i seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito [redacted] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 22/06/2007 al n. 8090 [redacted] e [redacted]

Nello Campana - geometra

acquistano da [redacted] Foglio n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6 – cat. A4 e p.lla n. 472, sub. n. 5 e, p.lla n. 598, sub. n. 4 (graffate) cat. C/1). **All. 2;**

- **atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 27/12/1999 al n. 12739 [redacted]

vendono a [redacted] 41 p.lla n. 472, sub. n. 5 ex 200 sub 4 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 ex 201 sub 5 (graffate) cat. C/1) – **All. 3;**

- **atto di compravendita** a rogito notaio [redacted] trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 05/01/2000 al n. 77 [redacted] vende a [redacted] . 41,

p.lla n. 472, sub. n. 6, cat. A/4 ex p.lla 201 sub 1) – **All. 4;**

... << 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);

risposta 4° quesito

Sulla base dei documenti in atti, della relazione notarile redatta dalla Dott. Dott. Noccolò Tiecco e dalle visure ipotecarie reperite, lo scrivente ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Quindi alla data del 03/01/2025, l'immobile risulta :

Immobile F. 41 P.lla 472 sub 5 graff. P.lla 598 sub 4 (ex 598 sub 4 ex MU 201 sub 5)
Negozio/Bottega :

ISCRIZIONE del 28/12/2002 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Comunicazione n. 374 del 16/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 17/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 117151/71 del 14/07/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
(CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 294 del 08/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

Immobile F. 41 P.lla 472 sub 6 (ex 472 sub 1 ex MU 201 sub 1) Abitazione:

ISCRIZIONE del 27/12/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Comunicazione n. 1361 del 07/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/06/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 29/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 03/03/2023 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 294 del 08/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(All. 11)

...<< 5) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni 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;*

risposta 5° quesito

il CTU ha acquisito ed allegato la planimetria catastale dell'immobile pignorato al Catasto Fabbricati e il relativo estratto di mappa aggiornato. (All. 1)

...<< 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);*

risposta 6° quesito

È stato reperito dal Comune di Napoli [redacted]
dal quale risulta che i soggetti [redacted] hanno contratto [redacted]
Il s. A sez. B con annotazioni "nessuna".

I soggetti esecutati hanno acquistato gli immobili per la quota di 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, dichiarando di essere in comunione legale dei beni (atto 20/06/2007 rep. 21156).

...<< 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;*

risposta 7° quesito

Il CTU, previo accesso all'immobile, può affermare che oggetto del pignoramento è un compendio composto da due immobili uniti tra loro, con unico accesso da Piazza Immacolata n. 26 precisamente:

- Abitazione (F. n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6), piani 1° e 2°
- Negozio Bottega (F n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 5 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 graffate), piano 1°

Si precisa che gli immobili, se pur catastalmente individuati separatamente, costituiscono in realtà un unico corpo di fabbrica unito tra loro, già adibito a Ristorante.

La struttura del fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituita prevalentemente in blocchi di tufo locale dello spessore di circa 50 cm, solaio di calpestio in travetti di ferro con tavelloni, caldaia e mattonato sovrastante. La copertura in travi e morali di legno con sovrastante coppi.

Nel complesso l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione. L'accesso dal civico n. 26 permette, attraverso una scalinata posta al piano terra, di accedere all'unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione, costituita da un ingresso, posta al piano primo. Attraverso una scala interna si accede al piano secondo dove si trovano n. due camere da letto ed il bagno.

Sempre dall'ingresso, si accede attraverso una porta, alla zona catastalmente individuata come commerciale, adibita a sala di ristorazione, cucina, e n. 2 bagni e ripostiglio.

All'esterno le linee prospettiche dell'intero fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate di colore giallo e si trovano in uno stato di conservazione buono.

Internamente l'immobile è rifinito con pavimenti di tipo tradizionale, porte e finestre in legno, rivestimenti in maiolicato nei bagni e cucina, pareti divisorie in forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

Lo stato manutentivo ed impiantistico risulta in discreto stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento è presente, ma privo di allacci alle utenze (acqua, Gas, elettrica/ telefonica).

Il compendio si compone da, per l'abitazione tre virgola cinque vani catastali e precisamente da un ingresso ristorante abitazione di mq 20 circa al piano primo, una camera di mq 10,90 circa, una camera di mq 9 circa ed un bagno 1,20 circa al piano secondo; per la parte non residenziale adibita a ristorante, troviamo una cucina di 28 mq circa, una sala pranzo di 57 mq circa, n. due bagni di 5 mq circa oltre ripostiglio di mq 2 circa.

L'intero compendio confina con piazza Immacolata, p.lle 471, 473 e 598, salvo altri.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, non occupato.

...<< 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;

risposta 8° quesito

il CTU ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene oggetto di perizia e quella contenuta nel verbale di pignoramento. I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili oggetto di esecuzione.

...<< 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi

sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

risposta 9° quesito

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastali.

Non risultano elementi di criticità da segnalare.

...<< 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;

risposta 10° quesito

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto esse individuano la consistenza degli immobili stessi.

...<< 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;

risposta 11° quesito

l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria e non risulta provenire da frazionamenti e ne ceduta da terzi.

...<<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;

risposta 12° quesito

Come già descritto non è necessario presentare un nuovo accatastamento.

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

risposta 13° quesito

L'unità immobiliare risulta ad uso abitativo per la parte distinta in catasto al F. n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 6), piani 1° e 2° e commerciale per la parte censita in catasto al F n. 41, p.lla n. 472, sub. n. 5 e , p.lla n. 598, sub. n. 4 (graffate), piano 1°; conformi allo strumento Urbanistico vigente.

...<< 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*

risposta 14° quesito

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica del compendio oggetto di esecuzione. All'esito di tale indagine è stata accertata la conformità edilizia alla costruzione, come anche indicato dal Comune di Ischia di Castro con nota del 18/11/2024 - **All. 12**. I beni sono privi di dichiarazione di agibilità. Si precisa che con l'introduzione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), dal 30 giugno 2017, ai Comuni non è più consentito rilasciare il Certificato di Agibilità. Un professionista incaricato dovrà asseverare le condizioni di Agibilità, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, di salubrità, di risparmio energetico, impiantistico, e di collaudi. Al fine di dare compiuta ed esauriente risposta, il CTU precisa che, una volta verificate le condizioni di cui sopra, sarà possibile procedere alla richiesta di agibilità attraverso la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da parte di un tecnico abilitato. Il costo per tale prestazione professionale viene stimato dallo scrivente in € 1.500 circa.

Tale costo sarà decurtato dal valore dell'immobile..

... << 15) *verifichi le eventuali presentazioni 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 obbligazioni 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*

risposta 15° quesito

Come descritto in precedenza, il CTU ha verificato la presenza di una istanza di condono edilizio, per il quale è stata rilasciata **Concessione Edilizia** n. 4/2000 del 07/02/2000 - **All. 7**. L'istante risultava essere la [REDACTED]

...<< 16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se via 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;*

risposta 16° quesito

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata la necessità di affrancazione da tali pesi. L'acquisito ha riguardato la piena proprietà dei beni (fabbricati), come da atto di compravendita repertorio 21156 del 20/06/2007

...<< 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;*

risposta 17° quesito

L'immobile non risulta facente parte di nessun condominio, ne risulta istituito un condominio per la gestione dello stabile.

...<< 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;

risposta 18° quesito

Al fine di agevolare la vendita del compendio, Il CTU ritiene possibile vendere i beni pignorati in unico lotto - LOTTO UNICO, in quanto il compendio risulta già unito sotto il piano fisico.

...<< 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078;

risposta 19° quesito

Gli immobile risultano pignorati per la quota di 1/2 ciascuno dei soggetti eseguiti e congiuntamente per l'intera proprietà, sono censiti catastalmente in modo indipendente.

L'intero compendio è provvisto di una autonoma funzionalità.

...<< 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 del 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio;

risposta 20° quesito

Al momento del sopralluogo il compendio risulta occupato del soggetto eseguito.

...<< 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;

risposta 21° quesito

Il compendio come sopra indicato risulta occupato dal soggetto eseguito.

...<< 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 dei 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)

risposta 22° quesito

L'immobile, come già ampiamente descritto, è occupato dal debitore.

... << 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;

risposta 23° quesito

Il compendio pignorato non risulta sottoposto a vincoli storici e/o artistici né alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

... << 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore del 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 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;

risposta 24° quesito

nel procedere alla determinazione del valore di mercato del compendio si è calcolata la superficie dello stesso come da prospetto che segue:

per l'unità residenziale

- Superficie totale Calpestable mq 42,00 circa derivante da:

ingresso ristorante abitazione di mq 20 circa al piano primo, una camera di mq 10,90 circa, una camera di mq 9 circa ed un bagno di mq 1,20 circa al piano secondo;

per l'unità non residenziale

- Superficie totale Calpestable mq 92,00 circa derivante da:

cucina di 28 mq circa, una sala pranzo di 57 mq circa, n. due bagli di 5 mq circa oltre ripostiglio di mq 2 circa

Superficie totale Lotto UNICO

mq. 134,00 circa di superficie utile

... << 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 astegiudiziarie.it ; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, 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 opponibile 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

risposta 25° quesito

In presenza del bene da valutare, in conseguenza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ritiene dover ricercare il più probabile valore di mercato di esso, adottando il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Ischia di Castro.

Il C.T.U. per individuare il più probabile valore di mercato, ha svolto un'indagine con quale ha determinato i requisiti estrinseci ed intrinseci del bene, (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità, esposizione, stato generale, andamento del mercato immobiliare, etc). Per la determinazione del valore si è proceduto a:

1. consultare i dati accessibili per asteg giudiziarie, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 452. circa - ;
2. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 600 circa di immobili con uno stato conservativo normale;
3. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 350 circa di immobili con uno stato conservativo abitabile;
4. consultare Agenzie immobiliari operanti nella zona che ha permesso di individuare un valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova realmente (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 464 circa; **All. 13**

Attraverso i dati raccolti si può stabilire un valore del bene esecutato pari ad €/mq 467,00 circa, come da prospetto che segue:

Firmato Da: CAMPANA NELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a0c8f6b9d31dccc97fb9fea5003ccc

LOTTO A		ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI Ischia di C - VT							
Descrizione ambienti		P.zza Immacolata n. 26							
Piano	Foglio 41 P.IIa 472 Sub 6	Tipologia	superficie utile mq ca	100% prezzo U.I. €/mq	prezzo unità immobiliare	superfici balconi	33% della sup. mq	prezzo balconi	TOTALE
1		Abitazione	42,00	€ 467,00	€ 19.614,00	1,50	0,50	€ 233,50	€ 19.847,50

TOTALE VALORE Unità residenziale Euro 19.847,50 Arrotondato a € 20.0000

LOTTO B		ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI Ischia di C - VT							
Descrizione ambienti		P.zza Immacolata n. 26							
Piano	Foglio 41 P.IIa 472 Sub 5/4	Tipologia	superficie utile mq ca	100% prezzo U.I. €/mq	prezzo unità immobiliare	superfici balconi	33% della sup. mq	prezzo balconi	TOTALE
1		Comm.le	92,00	€ 467,00	€ 42.964,00	00,00	00,00	€ 00,00	€ 42.964,00

TOTALE VALORE Unità non residenziale Euro 42.694,00 Arrotondato a € 43.0000

(Valore indicato separatamente ai fini fiscali)

Lotto UNICO (A+B) Euro 63.000,00

A detrarre costo per la S.C.A. = € 63.000 - € 1.500 = € 61.500

TOTALE VALORE Lotto UNICO (A+B) Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00)

Il CTU ha ritenuto di stimare il compendio oggetto di esecuzione utilizzando come parametro il valore €/mq residenziale, in quanto l'unità immobiliare non residenziale posta al piano primo, difficilmente potrebbe essere messa sul mercato come attività commerciale (ristorazione), in quanto non rispondente alle caratteristiche necessarie per ottenere tutte le autorizzazioni rispondenti ad un locale ad uso pubblico.

...<< 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;*

risposta 26° quesito

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della sua posizione. Si evidenzia comunque un mercato immobiliare poco vivace.

...<< 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;*

risposta 27° quesito

Non risulta nessun contratto/canone di locazione, come indicato dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo con nota del 30/01/2025

...<< 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);*

risposta 28° quesito

Il CTU con la presente relazione ha fornito distinte risposte ai singoli quesiti riferendo i risultati delle indagini svolte.

...<< 29) *invii, 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 recezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

Il CTU ha inviato copia dell'elaborato peritale al Custode Giudiziario, al Creditore Procedente, a mezzo posta elettronica certificata e ai debitori mediante Raccomandata a.r. e presso la cancelleria. Successivamente si è proceduto a redigere la presente relazione finale.

...<< 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

...<< 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente. *

...<< 32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

...<< 33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

...<< 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

...<< 34) **allegghi alla redazione:**

- 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 di accesso contenente il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Nello Campana - geometra

Il CTU con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. _____

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Corchiano, 04/01/2025

IL C.T.U.

Geom. Nello Campana



A circular official stamp of the Geometric Office of Nello Campana, with a handwritten signature in black ink over it. The stamp contains the text: "GEOMETRA NELLO CAMPANA", "CANTONE DI CORCHIANO", "PROV. DI S. MARINO", "MATRICOLA N. 12345".

Firmato Da: CAMPANA NELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 6a0c8f6b5d31dcec97fb9fa5003ccc

