

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 197/2020 promossa da:

CEAL S.R.L.

(avv. F. Barogi)

contro:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 25 novembre 2021

Umberto Camilli
C.T.U. Umberto Camilli architetto



Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292

e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 197/2020, promossa dalla soc. CEAL S.R.L. (avv. F. Barogi) contro [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 6 maggio 2021 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

- ✓ Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul seguente bene pignorato: abitazione di tipo civile con magazzino ubicati nel Comune di Tuscania (VT) censiti al Catasto Fabbricati foglio 26 particella 1063 sub 24 abitazione Categoria A/2 e sub 26 magazzino Categoria C2 entrambi per l'intera proprietà del sig. [REDACTED];
- ✓ In data 28 maggio 2021 il sottoscritto ed il Custode Dott.sa M. T. Santangelo hanno effettuato un primo accesso all'immobile che però non ha consentito al sottoscritto la presa visione dei luoghi; per poter compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dei cespiti e scattare le fotografie utili alla redazione della Relazione peritale è stato necessario compiere un secondo accesso eseguito in data 3 giugno 2021 alla presenza della sig.ra Tiziana Paris. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
- ✓ Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Ipotecario e quello Catastale attestante le

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene a partire dalla sua realizzazione; è presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 *Effettuare 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:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento situati nel Comune di Tuscania è la seguente:

Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 26 Particella 1063 Sub 24 (Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Rendita 581,01 €) confinante con vano scale, sub 23, s.a.

Magazzino censito al Catasto Fabbricati al Foglio 26 Particella 1063 Sub 16 (Categoria C/2 - Classe 4 - Superficie catastale 27 mq - Rendita 32,95 €) confinante con area comune, sub 15, s.a.

L'identificazione catastale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) coincide con quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

Quesito 3 *Consultare 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, ed indicare 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 di 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:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

Foglio 26 Particella 1063 Sub 24 e Sub 16

- ✓ Il debitore esecutato ha acquistato le due unità dalla [REDACTED] per i diritti di piena [REDACTED]

proprietà con atto pubblico del 22 giugno 2010 del Notaio Anna Laura Paoletti Repertorio n° 17218 trascritto il 23 giugno 2010 al n° 7252 del Registro Particolare e n° 10580 del Registro Generale [All. A].

STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. B]:

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 10 Particella 1036 è stato costituito in data 23 luglio 2009.
- ✓ Il terreno sul quale è stata edificata la palazzina che contiene il cespite è distinto al Catasto Terreni come Ente Urbano al foglio 26 particella 1063,
- ✓ La particella 1063 deriva dalla variazione per soppressione della particella 902 con Tipo Mappale presentato il 15 luglio 2009 con protocollo 111686.1/2009,
- ✓ La particella 902 deriva dal frazionamento della particella 544 Seminativo di Classe 2 sempre del foglio 26 in atti dal 21 marzo 2007 con protocollo VT0091794,
- ✓ La particella 544 deriva dal frazionamento della particella 81 Seminativo di Classe 2 sempre del foglio 26 in atti dal 18 novembre 1992 con protocollo TF2550/92,
- ✓ La particella 81 Seminativo di Classe 2 del foglio 26 è di impianto dal 1° ottobre 1971.

Quesito 4 ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

Elenco sintetico delle formalità [All. D]

Immobile foglio 26 particella 1063 sub 24 (Catasto Fabbricati):

1. ISCRIZIONE del 24 marzo 2010 n° 668 del Registro Particolare e n° 4981 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio n° 108428/125 del 15 marzo 2010- Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/72 modificato dal D.Lgs 46/1999 e dal D.Lgs 193/01.
Documenti successivi correlati:
 - ✓ Annotazione n° 2008 del 28 novembre 2013 - Restrizione dei beni.
 - ✓ Annotazione n° 306 del 5 marzo 2014 - Cancellazione totale.
2. TRASCRIZIONE del 23 giugno 2010 n° 7252 del Registro Particolare e n° 10580 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17218/7296 del 22 giugno 2010 - Atto tra vivi - Compravendita
3. TRASCRIZIONE del 8 luglio 2010 n° 7897 del Registro Particolare e n° 11857 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17270/7336 del 5 luglio 2010 - Atto tra vivi - Costituzione fondo patrimoniale.

A favore: [REDACTED]

c.f.

Contro: [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata [All. L].

4. ANNOTAZIONE del 9 agosto 2010 n° 1919 del Registro Particolare e n° 14158 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17213/7291 del 22 giugno 2010 - Annotazione a iscrizione - Frazionamento quota.

Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1354 del 2008.

5. TRASCRIZIONE del 30 giugno 2011 n° 7326 del Registro Particolare e n° 10883 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4762 del 11 giugno 2011 - Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione. *Domanda di Sequestro*

6. ISCRIZIONE del 19 giugno 2013 n° 811 del Registro Particolare e n° 8043 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio n° 832 del 24 novembre 2008 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. *CEAC*

7. TRASCRIZIONE del 18 novembre 2020 n° 11936 del Registro Particolare e n° 15064 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1193 del 9 novembre 2020 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili (Atto di cui alla presente esecuzione immobiliare).

Immobile foglio 26 particella 1063 sub 16 (Catasto Fabbricati):

1. ISCRIZIONE del 24 marzo 2010 n° 668 del Registro Particolare e n° 4981 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio n° 108428/125 del 15 marzo 2010 - Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/72 modificato dal D.Lgs 46/1999 e dal D.Lgs 193/01.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 2008 del 28 novembre 2013 - Restrizione dei beni.

✓ Annotazione n° 306 del 5 marzo 2014 - Cancellazione totale.

2. TRASCRIZIONE del 23 giugno 2010 n° 7252 del Registro Particolare e n° 10580 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17218/7296 del 22 giugno 2010 - Atto tra vivi - Compravendita

3. TRASCRIZIONE del 8 luglio 2010 n° 7897 del Registro Particolare e n° 11857 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17270/7336 del 5 luglio 2010 - Atto tra vivi - Costituzione fondo patrimoniale.

A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata [All. L].

4. ANNOTAZIONE del 9 agosto 2010 n° 1919 del Registro Particolare e n° 14158 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Paoletti Anna Laura Repertorio 17213/7291 del 22 giugno 2010 - Annotazione a iscrizione - Frazionamento quota.
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1354 del 2008.
5. TRASCRIZIONE del 30 giugno 2011 n° 7326 del Registro Particolare e n° 10883 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 4762 del 11 giugno 2011 - Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.
6. ISCRIZIONE del 19 giugno 2013 n° 811 del Registro Particolare e n° 8043 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio n° 832 del 24 novembre 2008 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
7. TRASCRIZIONE del 18 novembre 2020 n° 11936 del Registro Particolare e n° 15064 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1193 del 9 novembre 2020 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili (Atto di cui alla presente esecuzione immobiliare).

Immobile foglio 26 particella 1063 (Catasto Terreni):

1. TRASCRIZIONE del 16 maggio 2011 n° 5173 del Registro Particolare e n° 7888 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio n° 1000 del 11 maggio 2011 - Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 1072 del 1 ottobre 2014 - Cancellazione.

Immobile foglio 26 particella 902 (Catasto Terreni):

1. TRASCRIZIONE del 6 novembre 2007 n° 14841 del Registro Particolare e n° 21328 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Luciano D'Alessandro Repertorio n° 474651/36078 del 16 ottobre 2007 - Atto tra vivi - Permuta.

Documenti successivi correlati:

✓ Trascrizione n° 10828 del 5 ottobre 2010.

2. ISCRIZIONE del 24 aprile 2008 n° 1354 del Registro Particolare e n° 6325 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Luciano D'Alessandro Repertorio n° 477309/37075 del 22 aprile 2008 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 1916 del 9 agosto 2010 - Erogazione a saldo.

✓ Annotazione n° 1917 del 9 agosto 2010 - Riduzione a somma.

- ✓ Annotazione n° 1918 del 9 agosto 2010 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 1919 del 9 agosto 2010 – Frazionamento in quota.
- ✓ Annotazione n° 762 del 2 luglio 2014 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 970 del 28 agosto 2014 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 1319 del 24 novembre 2014 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 1464 del 25 novembre 2015 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 1467 del 25 novembre 2015 – Restrizione dei beni.
- ✓ Annotazione n° 1413 del 19 settembre 2016 – Restrizione dei beni.

Immobile foglio 26 particella 544 (Catasto Terreni):

1. TRASCRIZIONE del 6 novembre 2007 n° 14841 del Registro Particolare e n° 21328 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Luciano D'Alessandro Repertorio n° 474651/36078 del 16 ottobre 2007 – Atto tra vivi - Permuta.
Documenti successivi correlati:
 - ✓ Trascrizione n° 10828 del 5 ottobre 2010.

Immobile foglio 26 particella 81 (Catasto Terreni):

Nessun atto presente.

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 26 [All. C] e la planimetria catastale dei Subalterni 24 [All. D] e 16 [All. E] della Particella 1063 che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):*

Dal Certificato contestuale di Stato di Famiglia e Residenza [All. F] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Tuscania risulta che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] il debitore

esecutato risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] il nucleo familiare è composto unicamente dal debitore esecutato.

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio [All. G] risulta che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] è sposato in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] con il regime della separazione dei beni.

Con atto numero 17270-7336 del 5 luglio 2010 a rogito del Notaio Anna Laura Paoletti i coniug [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'articolo 167 C.C.

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo numero 693/2015 del 26 giugno 2015 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 24 settembre 2018 i sig.ri [REDACTED] hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Quesito 7 *Descrivere, 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:*

Le unità oggetto della presente procedura si trovano nel Comune di Tuscania in Strada Martana; questa è una strada provinciale, quindi a grande circolazione veicolare, fuori dal centro storico ma comunque nell'immediata periferia dell'abitato.

L'immobile è in una palazzina composta da un piano terra ed un piano superiore a destinazione residenziale oltre ad un piano seminterrato dove sono localizzati i box auto ed i magazzini [Foto 1 - Allegato H].

La struttura portante è in cemento armato, le tamponature sono in laterizio, i solai piani e quello di copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura è in coppi e tegole.

L'unità residenziale oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova al primo piano mentre il magazzino al piano seminterrato.

Si inizia con la descrizione dell'appartamento: dal portoncino si entra nell'ambiente destinato alla zona pranzo-soggiorno con annessa cucina aperta della superficie complessiva di circa 33,00 mq [Foto 2 e 3 - Allegato H], questo ambiente è illuminato

da due finestre; da qui si passa al disimpegno centrale che distribuisce gli altri ambienti, sulla destra si trova la camera principale di circa 14,80 mq con finestra [Foto 4 - Allegato H], il servizio igienico con areazione naturale di circa 5,00 mq [Foto 5 - Allegato H] e lo studio di circa 8,00 mq con accesso diretto al balcone [Foto 6 - Allegato H], uno spigolo di questo balcone si trova ad una distanza inferiore ai 6,00 metri previsti dal P.R.G. rispetto al fabbricato prospiciente, per regolarizzare questa difformità in sede di istruttoria era stata prevista la realizzazione di una ringhiera interna così da rendere inaccessibile la porzione fuori norma senza ledere l'estetica condominiale: al momento del sopralluogo il sottoscritto non ha ravvisato traccia di questa ringhiera.

L'appartamento ha il pavimento in gres ceramico formato 60x60 in tutte le stanze tranne nel bagno dove invece pavimento e rivestimento, sempre in gres ceramico, hanno dimensioni 30x30; le pareti sono intonacate e tinteggiate, nel soggiorno con effetto spatolato, nella cucina invece le pareti della zona di lavoro sono protette da un rivestimento ceramico; le porte interne sono in legno tamburate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e persiane esterne, il portoncino è in legno di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas gpl alimentata da bombola che serve anche la cucina, l'impianto elettrico è a norma, è presente l'impianto televisivo e video-citofonico ma la videocamera non è funzionante.

L'appartamento si presenta in un buono stato di conservazione generale; al momento del sopralluogo non erano presenti segni di condensa, muffe o altri episodi di deterioramento.

Il magazzino situato al piano seminterrato ha una superficie rilevata di circa 22,00 mq con un'altezza interna utile di 2,40 m; il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate di colore bianco; il locale è dotato di impianto elettrico ed è chiuso da una porta basculante in metallo. La presa visione del magazzino ha evidenziato che la forma e le dimensioni coincidono con quelle della planimetria catastale ma non con quelle del titolo edilizio: nel Permesso di Costruire, infatti, il magazzino in oggetto ha la parete di accesso arretrata di circa due metri rispetto al filo della parete dei box contigui mentre nella realtà questa parete è perfettamente allineata con il resto; questo aspetto denota che il box è stato ampliato occupando una porzione di circa 8,00 mq della corsia di manovra centrale di proprietà condominiale.

Negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie oltre il Permesso di Costruire citato.

Il fatto che la situazione riportata nella planimetria catastale prodotta nel 2009 sia conforme alla situazione attuale lascia supporre che il magazzino sia stato costruito *ab origine* in maniera difforme e pertanto questa irregolarità non può essere imputata al debitore esecutato che ha acquistato il bene nel 2010.

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile interna di 63,00 mq ed un balcone di 4,00 mq.

Il magazzino ha una superficie utile interna di 22,00 mq.

Dati catastali:

Appartamento: Comune di Tuscania – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /
Foglio: 26
Particella: 1063
Subalterno: 24
Zona cens.: /
Categoria: A/2
Classe: 3
Consistenza: 4,5 vani
Sup. catastale: 78,00 mq escluse aree scoperte
Rendita: 581,01 euro

Confini: vano scale condominiale, sub 22, sub 25, s.a.

Magazzino: Comune di Tuscania – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /
Foglio: 26
Particella: 1063
Subalterno: 16
Zona cens.: /
Categoria: C/2
Classe: 4
Consistenza: 22,00 mq
Sup. catastale: 27,00 mq
Rendita: 32,95 euro
Confini: area di manovra condominiale, sub 15, s.a.

Quesito 8

Accertare 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:

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] diritti immobiliari di piena proprietà [...] 1) appartamento sito in Toscana (VT) strada Martana snc, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 26, particella 1063, Subalterno 24, Piano 1, zona U, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 581,01, 2) Il sottostante locale magazzino sempre in Toscana (VT) strada Martana snc, censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio 26, particella 1063, Subalterno 16, Piano seminterrato, zona U, categoria C2, classe 4, consistenza mq 22, rendita catastale € 32,95 [...]".

Si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9

Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o sovrapposibili) 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:

Nell'Atto di provenienza [All. A] è riportato: "[...] unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano primo della consistenza catastale di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, ed annesso locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato della consistenza catastale di 22 (ventidue) metri quadrati, confinante con proprietà [REDACTED] salvo altri,

l'appartamento e con proprietà [REDACTED] per tre lati salvo altri il locale ad uso magazzino. Le descritte porzioni immobiliari sono distinte al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 particella 1063 sub 24 Strada Martana s.n.c. piano 1, zona U, categoria A2, classe 3, consistenza 4,5 vani R.C.E. 581,01, l'appartamento - Rendita proposta: Foglio 26 particella 1063 sub 16, Strada Martana s.n.c., piano S1, zona U, categoria C2, classe 4, consistenza mq. 22, R.C.E. 32,92, il magazzino - Rendita proposta [...]"

Questa descrizione ben identifica i cespiti in oggetto.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti mentre la dimensione del terrazzo e quella del magazzino sono difformi rispetto a quanto legittimato dal titolo edilizio, una migliore descrizione delle difformità sono riportate nella risposta al Quesito 7.

Quesito 10 *Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:*

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, ha riscontrato che il magazzino attualmente occupa impropriamente una porzione di circa 8,00 mq di un bene non pignorato in quanto di proprietà condominiale.

Una migliore descrizione delle difformità è riportata nella risposta al Quesito 7 mentre la graficizzazione delle stesse è contenuta nel rilievo eseguito dal sottoscritto ed allegata alla CTU [All. I].

Quesito 11 *Precisare 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:*

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che le unità oggetto della presente procedura non derivano da immobili di consistenza maggiore nel tempo frazionati.

Quesito 12 *Procedere, 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:*

Le unità immobiliari in oggetto risultano accatastate ed i classamenti risultano adeguati allo stato di fatto dei beni.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la dimensione del terrazzo e quella del magazzino sono difformi rispetto a quanto legittimato dal titolo edilizio, una migliore descrizione delle difformità sono riportate nella risposta al Quesito 7.

Il sottoscritto ritiene che entrambe le difformità rilevate siano regolarizzabili ripristinandone le condizioni di legittimità: la porzione calpestabile del terrazzo dovrà essere ridotta montando la ringhiera nella posizione prevista in progetto mentre la dimensione del magazzino dovrà essere ricondotta a quella del titolo edilizio arretrando la parete nella posizione corretta.

Dopo questi interventi potranno essere aggiornate le planimetrie catastali agli atti.

Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

L'edificio si trova in Zona B1 - Zone consolidate sature o semisature - della vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Tuscania: la destinazione e l'utilizzo dei beni pignorati sono coerenti con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

L'edificio dove si trova l'appartamento pignorato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire protocollo 12820 del 7 novembre 2007 [All. J].

Non è stato né richiesto né, quindi, rilasciato il Certificato di Abitabilità per le unità della palazzina.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la dimensione del terrazzo e quella del magazzino sono difformi rispetto a quanto legittimato dal titolo edilizio, una migliore descrizione delle difformità sono riportate nella risposta al Quesito 7.

Il sottoscritto ritiene che entrambe le difformità riscontrate siano regolarizzabili ripristinandone le condizioni di legittimità: la porzione calpestabile del terrazzo dovrà essere ridotta montando la ringhiera nella posizione prevista in progetto mentre la dimensione del magazzino dovrà essere ricondotta a quella del titolo edilizio arretrando la parete nella posizione corretta.

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (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'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Quesito 16 *Verificare 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:*

Il Comune di Tuscania non è dotato di un elenco dei beni oggetto di usi civici e pertanto non è stato possibile effettuare la verifica richiesta.

Si ritiene necessaria la nomina di un perito demaniale per poter coadiuvare il sottoscritto in questa ricerca.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Al momento del sopralluogo sono state prodotte le bollette delle utenze per cui è possibile stimare in circa:

✓ 650,00 euro per le spese relative alla fornitura di energia elettrica,

- ✓ 90,00 euro per le spese relative alla fornitura di acqua potabile,
- ✓ 220,00 euro per la TARI,
- ✓ 350,00 spese condominiali,

Da un'indagine presso l'Amministrazione Condomini che ha in gestione l'immobile dove si trovano i compendi pignorati risultano le seguenti pendenze del sig. [REDACTED] nei riguardi del condominio stesso [All. K]:

1. Rata 1 del 26/05/2021 per "Esercizio straordinario sanatoria abusivismi" di € 656,62,
2. Rata 1 del 01/02/2021 e Rata 2 del 01/03/2021 dell'"Esercizio Straordinario Attivazione Ascensore" di € 545,53 complessivi,
3. Rata 1 del 01/01/2021, Rata 2 del 01/02/2021 e Rata 3 del 01/03/2021 dell'"Esercizio Straordinario Pratica Prevenzione Incendi" di € 368,94 complessivi,
4. Rata 1 del 01/01/2021, Saldi Precedenti del 01/01/2021, Rata 2 del 01/04/2021, Rata 3 del 01/07/2021, Rata 4 del 01/10/2021 dell'"Esercizio Straordinario 2021" di € 64,48 complessivi.

Per l'unità in oggetto l'IRPEF, non essendo l'immobile locato, è pari a 0,00 €.

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

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone lotto unico.

Quesito 19 *Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla*

luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile, sito nel Comune di Tuscania in Strada Martana s.n.c piano primo, categoria A/2 classe 3 di 4,5 vani e magazzino anch'esso sito nel Comune di Tuscania in Strada Martana s.n.c piano seminterrato, categoria C/2 classe 4 di 22 mq, sono pignorati nel loro intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto in data 18 novembre 2020 n° 11936 del Registro Particolare e n° 15064 del Registro Generale a favore della Soc. CEAL s.r.l. c.f. 01263090563 contro [REDACTED]

Date le caratteristiche non si ritiene conveniente la separazione in natura dei beni mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono risultate occupate dalla ex moglie del debitore esecutato e dai loro due figli senza provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

Al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono risultate occupate dalla ex moglie del debitore esecutato e dai loro due figli senza provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo risulta che i beni in oggetto possano avere un valore locativo complessivo, allo stato attuale, di circa 350,00 €/mese.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

Al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono risultate occupate dalla ex moglie del debitore esecutato e dai loro due figli senza provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

I beni oggetto della presente perizia attualmente non risultano essere gravati né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo*

stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima del bene in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità:

Foglio 26 particella 1063 sub 24 e sub 16:

| Destinazione d'uso | sup.lorda (mq) | parametro | sup. commerciale (mq) |
|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| Residenziale | 78,00 | 1,00 | 78,00 |
| Magazzino | 16,00 | 0,25 | 4,00 |
| Terrazzo | 4,50 | 0,35 | <u>1,57</u> |
| Sommano: | | | 83,57 |

Il sottoscritto, considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

- 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 900,00 e 1.300,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 1.300,00 €/mq
- 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.350,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.350,00 €/mq
- 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 800,00 e 1.300,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 1.300,00 €/mq

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.350,00 + 1.300,00) / 2 = 1.325,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

[Firma]

$$(1.300,00 + 1.325,00) / 2 = 1.313,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - Oa - Os$$

Vu 1.313,00 €/mq

Sct 83,75 mq

β (coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

δ (coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile in un punto centrale ma esterno al centro storico, comodo da raggiungere sia in macchina che a piedi, si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

λ (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate buone e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 1,00

y (coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

Λ (coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): tenendo conto dell'anno di costruzione dell'immobile risalente a circa 10 anni si ottiene il coefficiente moltiplicatore di 0,96

W (coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

Oa non essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari al costo stimato per la presentazione del relativo documento che è pari a 2.500,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi.

Os il costo per il ripristino della situazione di legittimità e per la presentazione all'Agenzia del Territorio della scheda catastale aggiornata si stima pari a 4.500,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (1.313,00 \times 83,75 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00) - 2.500,00 - 4.500,00 = 93.286,94 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta: **93.000,00 € (novantatremila/00 euro)**

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 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; 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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 26 *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili del comune di Tuscania siano per lo più destinati ad un mercato locale, però ritiene che il bene in oggetto possa avere una discreta appetibilità commerciale in virtù della posizione, della superficie e dello stato manutentivo generale.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono risultate occupate dalla ex moglie del debitore esecutato e dai loro due figli senza provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

ALLEGATI:

- A) Atto d'acquisto
- B) Visura storica
- C) Estratto di mappa
- D) Planimetria catastale appartamento
- E) Planimetria catastale magazzino
- F) Certificato contestuale di Famiglia e Residenza
- G) Certificato di matrimonio con annotazioni
- H) Documentazione fotografica
- I) Planimetria di rilievo
- J) Permesso di Costruire
- K) Situazione contabile condominio
- L) Nota Trascrizione Fondo Patrimoniale
- M) Quadro sinottico

Viterbo, 6 novembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto

