

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare N.R.G. 171/11

G.E. Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini

ad istanza di

UNICREDIT S.p.A.

nei confronti di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 21.02.2013

Con provvedimento notificato in data 11.01.2012 il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, nominava l'Arch. Paolo Ricci, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Viterbo e Provincia con il n. 294, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del compendio immobiliare relativo all'esecuzione di cui in oggetto.

A seguito della notifica del suddetto provvedimento in data 16.02.2012 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva il conferimento dell'incarico provvedendo al ritiro del fascicolo esecutivo.

Il C.T.U., consultati i documenti depositati, procedeva allo svolgimento dell'incarico mediante idonei sopralluoghi.

Con nota del 06.03.2012 il nominato Custode Giudiziario, notaio Anna Maria Paoletti, come da accordi telefonici intercorsi, comunicava al sottoscritto ed alle parti, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28.03.2012.



Nella data su indicata il sottoscritto, unitamente al delegato del custode Dott.ssa Virginia Micci, si recava sul luogo dell'esecuzione sito in Montefiascone alla Località Casali snc, e, constatata l'assenza dell'esecutato regolarmente convocato, si decideva di rinviare le operazioni a data da destinarsi a seguito di accordo con il Custode medesimo.

A seguito di ulteriore convocazione da parte del Custode Giudiziario il sottoscritto accedeva, per l'inizio delle operazioni peritali, nell'immobile oggetto dell'esecuzione in data 08.05.2012 unitamente al Custode Giudiziario Notaio Paoletti ed all'attuale conduttrice del medesimo immobile Sig.ra

In data 02.08.2012 il C.T.U. richiedeva una proroga delle operazioni peritali avendo la necessità di verificare la documentazione tecnica esistente presso il Settore Urbanistico del Comune di Montefiascone e dovendo procedere alla variazione catastale dell'immobile.

A seguito di concessione della proroga richiesta il C.T.U. effettuava altro sopralluogo in data 04.08.2012 dopo aver regolarmente convocato le parti interessate a mezzo raccomandata A/R ed aver avvisato telefonicamente la conduttrice Sig.ra

così come concordato nel sopralluogo del 08.05.2012.

Pertanto terminate le operazioni peritali e consultati i documenti depositati nel fascicolo delle esecuzioni il C.T.U. ha provveduto a redigere la presente relazione peritale.

RELAZIONE TECNICA



QUESITO N. 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenze dichiarative di fallimento), 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione, si è accertato che la documentazione dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa e copre il ventennio dalla data del pignoramento, come attestato dalla Relazione Notarile ai sensi della L. n. 302/98 redatta dal Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo allegata alla documentazione del fascicolo dell'esecuzione.

Dalla documentazione depositata risulta che le verifiche sono state eseguite alla data del 25.07.2011 e, pertanto, il C.T.U. ha ritenuto di aggiornare le visure catastali complete di planimetrie alla data del

20.12.2012. Si deposita sub **all. n. 1** visura e planimetria catastale aggiornata alla data del 26.03.2012, nonché sub **all. n. 1a)** visura catastale storica aggiornata alla data del 20.12.2012.

Conseguentemente l'immobile è sufficientemente identificabile mediante la documentazione catastale depositata in atti e come integrata dal C.T.U.

Il compendio pignorato è composto da:

-- piena proprietà di _____ u unità immobiliare adibita ad attività commerciale di affittacamere sita in Comune di Montefiascone (VT) alla Località Casali, senza numero civico, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 22 Particella 41 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita €. 790,18.

A seguito di nuovo accatastamento eseguito dal sottoscritto C.T.U. con variazione del 01.10.2012 la consistenza attuale è di 9,5 vani e la rendita €. 834,08.

Il suddetto bene è pervenuto in proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 27.04.2007 Repertorio n. 161321 trascritto a Viterbo il 17.05.2007 al n. 6153 di formalità che si deposita sub **all. n. 2**, con il quale _____ vendeva a _____ a piena proprietà di un fabbricato ad uso di abitazione sita in Montefiascone alla Località Casali senza numero civico, tre piani, p. T. - 1° - 2° distinta al N.C.E.U. al Foglio 22 Particella 41 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9 vani Rendita €. 790,18, oltre la quota proporzionale sul terreno comune



distinta nel N.C.T. al Foglio 22 Particella 61, ente urbano, di mq. 2.900.

Il bene esecutato è gravato a tutto il 28.12.2012 dalle seguenti formalità:

1) Iscrizione (ipoteca volontaria) n. 1725 del 16.07.2003 per € 220.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro garanzia di mutuo di € 110.000,00 di durata 25 anni, concesso con atto a rogito Notaio Stefania Giacalone in data 09.07.2003 repertorio n. 2713. Grava la piena proprietà di abitazione in Montefiascone località Casali snc, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4.

In ordine a tale iscrizione il C.T.U. rileva che, dalla lettura dell'atto di compravendita del 27.04.2007 Rep. N. 161321 Raccolta N. 29421 Formalità N. 6153, risulta che parte venditrice ha dichiarato l'avvenuta estinzione di detto debito, ma non si è proceduti all'annotazione di cancellazione.

2) Iscrizione (ipoteca volontaria) n. 3353 del 28.10.2005 per € 324.000,00 a favore di Banca di Roma S.p.A. contro nata a L'Aquila il 09.09.1980, a garanzia di mutuo di € 162.000,00 di durata 30 anni, concesso con atto a rogito Notaio Luigi Orzi in data 26.10.2006 repertorio n. 78096. Grava la piena proprietà di abitazione in Montefiascone Località Casali snc, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4.

In ordine a tale iscrizione il C.T.U. rileva che la stessa è stata cancellata con annotazione del 13.02.2012 ai sensi dell'art. 13, comma



8decies DL 7/2007 - Art. 40bis D.Lgs. 385/93.

3) Iscrizione (ipoteca volontaria) n. 1624 del 17.05.2007 per €. 830.000,00 a favore di Banca per la Casa S.p.A. contro nato a Civitella Messer Raimondo (CH) il 07.09.1951, a garanzia di mutuo di €. 415.000,00 di durata 19 anni, concesso con atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 27.04.2007 repertorio n. 161322. Grava la piena proprietà di abitazione sita in Montefiascone Località Casali snc, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4.

4) Iscrizione (ipoteca giudiziale) n. 3684 del 11.10.2007 per €. 19.000,00 a favore di Banca di Roma S.p.A. contro ' nata a L'Aquila l'11.01.1978, dipendente da decreto ingiuntivo di €. 11.797,09 emesso dal Tribunale di Viterbo - Sezione Distaccata di Montefiascone - il 02.10.2007 rep. n. 154. Grava la piena proprietà di abitazione sita in Montefiascone Località Casali snc, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4 (e altra abitazione in Montefiascone alla Via Zepponami n. 204, in Catasto al Foglio 49 Particella 89).

5) Iscrizione (ipoteca giudiziale) n. 4646 del 19.12.2007 per €. 27.000,00 a favore di Banca di Roma S.p.A. contro ata a L'Aquila il 11.01.1978, dipendente da decreto ingiuntivo di €. 18.068,40 emesso dal Tribunale di Viterbo - Sezione Distaccata di Montefiascone - il 02.10.2007 rep. n. 153. Grava la piena proprietà di abitazione sita in Montefiascone Località Casali, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4 (e altra abitazione in Montefiascone alla Via Zepponami n. 204, in Catasto al Foglio 49 Particella 89).



6) Iscrizione (ipoteca legale) n. 2628 del 30.07.2008 per €. 72.598,90 a favore di Equitalia Polis S.p.A., con sede in Napoli, contro nato a Civitella Messer Raimondo (CH) il 07.09.1951, iscritta ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602/73 modificato dal D.Lgs. n. 49/99 e dal D.Lgs. n. 193/01 a garanzia di credito di €. 36.479,45,- atto del 14.07.2008 rep. n. 110314 - . Grava la piena proprietà di abitazione sita in Montefiascone Località Casali, in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4.

7) Iscrizione (ipoteca giudiziale) n. 2845 del 30.08.2010 per €. 47.236,00 a favore di Cancelloni Food Service S.p.A. con sede in Magione (PG) contro nato a Civitella Messer Raimondo (CH) il 07.09.1951, dipendente da decreto ingiuntivo di €. 23.618,03 emesso dal Tribunale di Perugia il 18.05.2010 rep. n. 909. Grava la piena proprietà di abitazione sita in Montefiascone Località Casali in Catasto Foglio 22 Particella 41/4.

8) Trascrizione n. 6346 del 13.06.2011 di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit S.p.A. contro nato a Civitella Messer Raimondo (CH) il 07.09.1951, atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 17.05.2011 cron. n. 373. Grava la piena proprietà di abitazione sita Montefiascone Località Casali snc in Catasto Foglio 22 Particella 41/4.

In ordine a tale trascrizione il C.T.U. rileva che, nella Relazione Notarile ai sensi della L. n. 302/98 depositata in atti, vi è un errore di battitura in quanto è riportato il numero 6343 di formalità anziché il numero 6346.



Il C.T.U. rileva, infine, che nella Relazione Notarile ai sensi della L. n. 302/98 depositata in atti, è riportata come gravante sul bene oggetto di esecuzione, la trascrizione n. 13251 del 03.12.2010 di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. contro [redacted] nato a Civitella Messer Raimondo (CH) il 07.09.1951, atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni in data 09.10.2010 rep. n. 772. su piena proprietà di casa in Viterbo in Catasto Foglio 22 Particella 51/4 in Località Casali snc..

In ordine a tale trascrizione il notaio ha ipotizzato un errore nell'identificazione del Comune indicato in Viterbo anziché Montefiascone; infatti, dalla nota di trascrizione Registro Generale N. 20137 Registro Particolare N. 13251 del 03.12.2010 si evince che tale trascrizione grava su immobile al foglio 22 particella 41/4 nel Comune di Viterbo anziché Montefiascone pertanto non può essere riferita al bene pignorato.

Si precisa, infine, che nella relazione notarile vi è, comunque, un errore di battitura in quanto è riportata la particella 51/4 anziché la particella 41/4.

-- Iscrizioni successive alla data del pignoramento: a seguito di verifica effettuata alla data del 28.12.2012 non risultano altre iscrizioni successive alla data del pignoramento come risulta dall'ispezione ipotecaria che si deposita sub **all. n. 3**.

Si deposita altresì sub **all. n. 3a)** ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 08.01.2013 e sub **all. n. 3b)** la nota di trascrizione



Registro Generale N. 20137 Registro Particolare N. 13251 del
03.12.2010.

QUESITO N. 2

Descrivere previo, necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, 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.).

Le operazioni peritali venivano svolte con sopralluoghi del sottoscritto C.T.U. sui luoghi di cui all'esecuzione in Montefiascone alla Località Casali nei giorni 08.05.2012 e 04.08.2012.

I sopralluoghi si sono svolti come descritto nei verbali allegati alla presente relazione sub **all. n. 4**.

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito un'unica unità immobiliare come appresso individuata:

Lotto 1: unità immobiliare adibita ad attività di affittacamere sita in Comune di Montefiascone (VT) alla Località Casali, senza numero civico, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 22 Particella 41 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9,5 vani Rendita €. 834,08 come risultante dalla variazione del 01.10.2012.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO 1:

Si tratta di un'unità immobiliare che si sviluppa su tre piani abitabili di circa 120 mq con una terrazza calpestabile soprastante di circa 21 mq ubicata in Montefiascone alla Località Casali snc



(planimetria dell'immobile all. n. 5) facente parte di un piccolo agglomerato di fabbricati in zona agricola, in prossimità della Frazione di Fastello. Detta unità immobiliare è adibita ad attività di affittacamere sotto la denominazione "Il Postiglione".

All'immobile si accede attraverso una corte comune censita in Catasto al Foglio 22 Mappale 61, non sottoposta a pignoramento (all. n. 6 foto 1 - 2- 3- 4).

Composizione.

Piano terra: il piano terra è composto da un vano cucina, una camera ed un WC non finestrato; ha accesso diretto dalla corte comune ed ha un vano scala indipendente (all. n. 6 foto 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10).

Piano Primo: vi si accede mediante scala interna (all. n. 6 foto 11 - 12) ed è composto da un piccolo disimpegno che collega due camere da letto con internamente i rispettivi bagni. Sia le camere che i bagni sono finestrati (all. n. 6 foto 13 - 14 - 15 - 16).

Piano Secondo: vi si accede dalla medesima scala ed è composto, anch'esso, da un piccolo disimpegno che collega due camere da letto con internamente i rispettivi bagni. Anche in questo caso sia le camere che i bagni sono finestrati (all. n. 6 foto 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22).

Piano Terzo: è composto dal vano scala da cui si accede ad una terrazza panoramica di circa 21 mq sviluppantesi su due livelli, su uno dei quali è presente un vano ripostiglio di circa 3,50 mq (all. n. 6 foto 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28).



Finiture.

- I pavimenti dei vari vani descritti sono in gres simil cotto.
- I bagni sono maiolicati e tutti provvisti di sanitari e doccia ad eccezione del WC posto al piano terra.
- I gradini della scala interna sono in peperino.
- La terrazza è pavimentata con gres porcellanato rifinita con soglie e stangoni in peperino.
- Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate.
- Il battiscopa è in legno.
- I soffitti dei vani sono con travi e tavolato in legno.
- Le porte interne sono in legno tamburato.
- Gli infissi delle finestre, delle portefinestre, delle persiane e del portoncino di ingresso sono in alluminio anodizzato.

Impianti.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento alimentato da bombola GPL interrata esternamente.

Esterno.

Le pareti esterne dell'unità immobiliare sono in parte in pietra a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Il manto di copertura è con tegole e coppi alla romana. La gronda è con filagne di legno e pianelle, il canale di gronda ed i discendenti in rame. Sulle pareti esterne sono collocate dei lampioni di illuminazione.

Stato di conservazione.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, ben arredato e curato sia internamente che esternamente.



Tutte le stanze ed i servizi costituenti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono arredati per l'uso cui le stesse sono destinate nell'esercizio dell'attività di affittacamere svolto dall'attuale conduttrice.

QUESITO N. 3

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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento erronei non consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati catastali riferiti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del catasto alla data di trascrizione del pignoramento.

Sul punto si precisa che si è pervenuti all'attuale identificazione catastale dell'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 Particella 41/4 in quanto la particella 41/4 è la risultante delle particelle 41/1, 45/1 e 59/1, quest'ultime due graffate alla particella 41/1. A seguito di variazione eseguita in data 14.02.2003 - identificata come divisione diversa distribuzione spazi interni (vedi visura catastale storica all. n. 1a) - le su indicate particelle sono state accorpate nell'unica Particella 41/4. Si tratta, quindi, di un'unica unità immobiliare oggi identificata, appunto, con la particella 41/4.



A seguito di variazione eseguita dal sottoscritto in data 01.10.2012 la consistenza attuale è di 9,5 vani anziché 9 come indicato in pignoramento e la rendita di €. 834,08.

In sede di sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare l'assenza di qualsivoglia numerazione in corrispondenza del bene sottoposto a pignoramento.

L'immobile risulta, comunque, sufficientemente identificato e confinante con eredi Fiorillo su due lati, corte comune e strada.

Si precisa che, a seguito dell'esame dei titoli di provenienza, nella vendita effettuata da _____ con atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli del 27.04.2007 Rep. n. 161321 trascritto a Viterbo il 17.05.2007 al n. 6153 di formalità, è compresa la quota proporzionale sulla corte comune censita nel N.C.T. al Foglio 22 Particella 61, ente urbano, di mq. 2.900 non sottoposta a pignoramento.

QUESITO N. 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito un aggiornamento catastale avendo constatato una diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra rispetto all'accatastamento esistente ed al mancato accatastamento della terrazza e del vano accessorio.

Si è reso, quindi, necessario procedere all'elaborazione di una nuova planimetria ed al relativo aggiornamento catastale come risulta da DOCFA Prot. N. 138391 del 01.10.2012 che si deposita in atti sub all. n. 7.

Come già evidenziato, a seguito di detta variazione, l'immobile risulta attualmente composto da 9,5 vani.

QUESITO N. 5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A seguito di verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone il C.T.U. ha potuto accertare che l'immobile oggetto di esecuzione distinto in Catasto al Foglio 22 Particella 41/4, ricade in **ZONA E1 - ZONA AGRICOLA DI PRIMARIA IMPORTANZA** - con riferimento al P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale in data 27.02.2009 con delibera n. 87.

Con il piano adottato la zona ove è collocato l'immobile sottoposto ad esecuzione era qualificata sottozona E6 - centri rurali consolidati - In sede di approvazione la Regione Lazio ha stabilito che le sottozone E6, pur rimanendo così perimetrate, dovevano avere gli indici edificatori della zona agricola adiacente. Quindi, nel nostro caso, è stata trasformata in Zona E1.

Nel piano territoriale la zona interessata non è soggetta a vincoli paesaggistici ma esiste solo vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

QUESITO N. 6



Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato, disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

A seguito di verifica degli atti di provenienza e della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone è emerso quanto segue.

L'immobile era esistente alla data anteriore al 1 settembre 1967 e, come risulta dal contratto di compravendita del 29.06.1989 Rep. N. 33995 Raccolta N. 8807 per atto notar Luigi Orzi, è stato ceduto in forma diruta all. n. 8.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone risulta il rilascio della Concessione Edilizia N. 68 del 13.03.1992 per ristrutturazione e recupero edificio di civile abitazione su istanza di Paniccia Anacleto in data 25.01.1989, rilasciata a favore di Immobiliare Viterbese 90 di - all. n. 9 - a seguito di intervenuta compravendita per atto notar Luigi Orzi Rep. N. 42867 del 18.12.1991 (all. n. 10).

Successivamente, in data 24.06.1993, è stata rilasciata dal medesimo ufficio la Concessione Edilizia N. 173 per ristrutturazione di due immobili residenziali rilasciata a favore di Immobiliare Viterbese 90 di - all. n. 11.



In data 28.07.1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N. 272 a favore di Immobiliare Viterbese 90 di _____ s. - all. n. 12 - in variante alla Concessione Edilizia N. 173 del 24.06.1993.

In data 16.10.2003 il medesimo ufficio ha rilasciato il Permesso di Costruire N. 243 a favore della Sig.ra _____ per variante fabbricato residenziale Rif. Conc. N. 272/94 che si deposita sub all. n. 13.

Infine, in data 03.08.2005, è stata presentata la D.I.A. n. 152/05 da parte di _____ ente ad oggetto modifiche interne all'unità immobiliare al piano terra riguardanti il cambio di destinazione d'uso da camera a cucina e da bagno a disimpegno nonchè l'apertura di due porte, come si evince dall'allegato n. 14.

Nella suddetta pratica è incluso il certificato di collaudo delle opere su elencate.

Dall'esame della documentazione tecnica e progettuale allegata alle citate concessioni edilizie è emerso che l'immobile, nello stato di fatto in cui è stato realizzato, a seguito dell'intervenuta ristrutturazione, è in massima parte conforme a quanto progettualmente autorizzato salvo per quanto di seguito indicato.

In riferimento al piano terra, rispetto alla D.I.A. N. 152/05 (stato futuro), risulta una diversa distribuzione interna in ordine alla collocazione del WC e di una porta e la mancata realizzazione di una seconda porta. Inoltre, nel locale cucina del piano terra, è stata riscontrata la presenza di una finestra, originariamente prevista ed autorizzata con la Concessione Edilizia N. 173/93, ma



successivamente rinunciata nella variante alla suddetta Concessione portante il N. 272/94. Nell'accatastamento effettuato dal sottoscritto C.T.U. si è rappresentato l'attuale stato di fatto.

In ordine alla realizzazione della finestra indicata nel prospetto "A" nella variante N. 272/94 (vedi all. n. 12a), posta al piano terra, il C.T.U. rileva che, trattandosi di opera già autorizzata con la Concessione Edilizia N. 173/93, sia sanabile previa verifica attuale dei requisiti ex art. 36 D.P.R. 380/01 stante la già manifestata autorizzazione della P.A.

In ordine, poi, alle diversità che riguardano la distribuzione interna dei vani posti al piano terra il C.T.U., con riferimento alla D.I.A. N. 152/05, rileva che non sono state realizzate tutte le modifiche assentite con la citata D.I.A. e che, la diversa distribuzione, sia sanabile con Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. n. 380/01 comma 2°.

Infine, risulta rilasciato dal Comune di Montefiascone Permesso di Agibilità e di Uso N. 43/2004 in data 09.11.2004 che si allega sub all. n. 15.

QUESITO N. 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla redazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.



L'immobile oggetto di esecuzione è strutturato come un unico complesso suddiviso in camere da letto con annesso servizio igienico finalizzato all'esercizio dell'attività di affittacamere sotto la denominazione "Il Postiglione".

Il solo piano terra comprende, oltre a WC ed una stanza, anche un locale cucina ed è dotato di un ingresso autonomo rispetto alla restante unità immobiliare. Il sottoscritto C.T.U., comunque, ritiene opportuno, ai fini di una maggiore possibilità di realizzo e di vendita, formare un unico lotto avente ad oggetto l'intera unità immobiliare proprio per le caratteristiche strutturali e commerciali della stessa.

Si procede, quindi, con l'individuazione di un unico lotto:

Lotto 1

Piena proprietà di su immobile adibito ad attività di affittacamere sita in Comune di Montefiascone (VT) alla Località Casali, senza numero civico, distinta al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 22 Particella 41 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 9,5 vani Rendita €. 834,08.

QUESITO N. 8

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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.

L'immobile è pignorato per l'intero nei confronti di
e, per i motivi già indicati nella risposta al quesito n. 7, appare opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

QUESITO N. 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la estensione 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'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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra
nata a Viterbo il 30.09.1965, residente in Tuscania alla Via Volontari del Sangue n. 6, la quale possiede e detiene il detto immobile in virtù di un contratto di cessione di ramo d'azienda del 30.09.2010 registrato a Viterbo il 27.12.2010 al N. 14444/1T che si allega in atti sub **all. n. 16.**

In virtù di detto contratto di cessione di ramo d'azienda la Sig.ra Paniccia Angela, infatti, è nel contratto di locazione stipulato tra il Sig. in data 1° luglio 2007

Karl Basci

registrato a Viterbo il 14.11.2008 al N. 11080 Serie 3 che si allega in atti sub all. n. 17.

Il contratto di locazione di che trattasi ha quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13.06.2011.

La Sig.ra _____ si esercita, come già riferito, l'attività commerciale di affittacamere sotto la denominazione "Il Postiglione" come dalla stessa dichiarato a verbale in sede di sopralluogo e come risulta dalla comunicazione effettuata alla Polizia Municipale del Comune di Montefiascone che si allega in atti sub all. n. 18.

Il citato contratto di locazione ha decorrenza dal 01.07.2007 e la durata di anni nove con rinnovo alla prima scadenza di ulteriori anni nove.

QUESITO N. 10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nel caso di specie non ricorre l'ipotesi di cui al quesito in quanto trattasi di unità immobiliare destinata ad uso commerciale di affittacamere.

QUESITO N. 11

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 eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

A seguito di dichiarazioni rese a verbale dalla Sig.ra

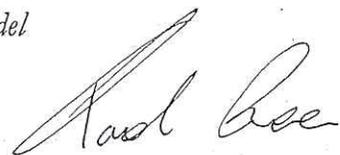
in data 08.05.2012 il C.T.U. ha preso atto del fatto che l'immobile non è costituito in condominio, non è provvisto di alcun regolamento condominiale, né sussistono oneri e/o vincoli condominiali.

Dagli accertamenti svolti presso i competenti uffici del Comune di Montefiascone non risultano insistere, sul bene oggetto di esecuzione, diritti demaniali e usi civici.

Come già riferito in risposta al quesito N. 5 la zona interessata non è soggetta a vincoli paesaggistici ma esiste solo vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

QUESITO N. 12

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del



pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La valutazione del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, considerando lo stato di fatto e di diritto attuale come in precedenza enunciato e con la spiegazione di cui appresso, viene eseguita dal C.T.U. per comparazione attingendo informazioni presso professionisti del settore ed agenzie immobiliari del luogo al fine di acquisire il prezzo medio unitario per immobili simili a quello oggetto di stima e nella stessa zona del Comune di Montefiascone.

Il parametro di riferimento è la superficie calpestabile ed il prezzo unitario del compendio stabilito dal C.T.U. tiene conto dello stato di conservazione attuale come descritto nel quesito n. 2 e della dislocazione logistica dello stesso.

Nella valutazione complessiva dell'immobile è stata considerata la zona di ubicazione dello stesso disagiata trattandosi di un piccolo agglomerato di fabbricati in zona agricola; la fruibilità ed accessibilità al bene non ottimale in quanto raggiungibile attraverso strada comunale con deviazione su strada bianca e collocato a circa 1 km dalla Frazione di Fastello e a circa 5 km da Montefiascone. Si è altresì tenuto conto dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile e della qualità delle rifiniture curate in ogni particolare sia internamente che in facciata.

Nella determinazione del prezzo, tra i valori medi cui il C.T.U. ha fatto riferimento, si è tenuto conto anche dei maggiori oneri necessari per l'espletamento delle procedure amministrative volte alla

Rod. Rose

sanabilità delle piccole difformità riscontrate come enunciate nella risposta al quesito n. 6.

Infine, il valore determinato, tiene conto del fatto che l'immobile è attualmente locato per l'esercizio di attività commerciale di affittacamere per la durata di anni nove più nove con decorrenza dal 01.07.2007.

La valutazione riguarda i tre piani abitabili dell'immobile oltre al piano terrazza con annesso piccolo ripostiglio.

Lotto 1

- La superficie calcolata è quella netta calpestabile.
- La terrazza posta al terzo piano è stata considerata al 25% della sua superficie.
- Il ripostiglio nel piano terrazza è stato considerato al 50% della sua superficie.

Stima dell'immobile

Il prezzo unitario è di €/mq. 1.500,00

- superficie dei vani calpestabile dell'immobile:

mq 120 x €/mq. 1.500,00 = € 180.000,00

- terrazza:

mq 21 x 0,25 x €/mq 1.500,00 = € 7.875,00

- ripostiglio su terrazza:

mq 3,50 x 0,50 x €/mq 1.500,00 = € 2.625,00

Totale

€ 190.500,00

QUESITO N. 13

Paul Ben

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Vedere la relazione sopra descritta.

QUESITO N. 14

Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N. 15

Intervenire 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.

QUESITO N. 16

Depositare, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito CD ROM redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

QUESITO N. 17



Allegare 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).

Vedere documentazione fotografica allegata.

QUESITO N. 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Vedere gli allegati presenti nella relazione.

QUESITO N. 19

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

QUESITO N. 20

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1) nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Vedere quadro sinottico allegato alla presente relazione.

Il sottoscritto C.T.U., avendo espletato l'incarico, rimane a disposizione per ogni chiarimento gli venga richiesto.

Viterbo, li 08.01.2013

Con osservanza



Il C.T.U.

Arch. Paolo Ricci



Allegati:

- 1) copia documentazione catastale;
- 1a) visura catastale storica aggiornata alla data del 20.12.2012;
- 2) copia contratto di compravendita del 27.04.2007 Rep. n. 161321
Raccolta N. 29421 Formalità N. 6153;
- 3) copia aggiornamento visure ipotecarie alla data del 20.12.2012;
- 3a) ispezione ipotecaria;
- 3b) nota di trascrizione Registro Generale N. 20137 Registro
Particolare N. 13251 del 03.12.2010;
- 4) verbali di sopralluogo;
- 5) planimetria dell'immobile;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) aggiornamento catastale DOCFA Prot. N. 138391 del 01.10.2012;
- 8) copia contratto di compravendita del 29.06.1989 Rep. N. 33995
Raccolta N. 8807;
- 9) copia Concessione Edilizia N. 68 del 13.03.1992;
- 10) copia contratto di compravendita del 18.12.1991 Rep. N. 42867
Raccolta N. 12530;
- 11) copia Concessione Edilizia N. 173 del 24.06.1993;
- 12) copia Concessione Edilizia N. 272 del 28.07.1994;
- 12a) copia estratto elaborato grafico;
- 13) copia Permesso di Costruire N. 243 del 16.10.2003;

- 13a) copia estratto elaborato grafico;
- 14) copia D.I.A. N. 152/05 del 03.08.2005 con estratto elaborato grafico;
- 15) copia Permesso di Agibilità e di Uso N. 43/2004 del 09.11.2004;
- 16) copia contratto cessione di ramo d'azienda del 30.09.2010;
- 17) copia contratto di locazione del 01.07.2007;
- 18) copia comunicazione Polizia Municipale di Montefiascone.

Ad. Lisi