

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 309/2016 promossa da:

CREDITO VALTELLINESE S.C.

CONTRO

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 19/04/2018
Del giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Roberta Crescentini**



PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da CREDITO VALTELLINESE S.C. rappresentati e difesi dall' Avv. Raffaella Greco, contro il sig. [REDACTED], il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 19/04/2018

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 07/06/2017 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Montefiascone, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv. Stefano M. Falcioni ed in tale data è stato possibile visionare gli immobili.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

Verificati, 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Nella documentazione in atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Attraverso le visure aggiornate ed anche dalla relazione notarile il C.T.U. ha potuto riscontrare delle inesattezze nel pignoramento ovvero il bene distinto al catasto terreni di Montefiascone al fg 4 part.lla 209 non è più di proprietà dell'esecutato ma lo stesso è stato venduto alla soc. AGRILINE S.R.L. in data 02/07/2008 con atto n. 14921/8496 di repertorio, NOTAIO Castaldi trascritto a Viterbo con nota in data 08/07/2008 ai n.ri 11863/8485, pertanto tale bene non può essere pignorato in quanto di un'altra proprietà da oltre 8 anni prima del pignoramento, inoltre la soc. [REDACTED] risulta come debitore esecutato all'interno della procedura, solo in quanto proprietaria della part.lla 209 che, come detto sopra, la stessa ha venduto nel 2008, quindi l'unico debitore esecutato, in quanto proprietario dei beni oggetto del pignoramento ovvero fg 26 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6-7-8 NCEU e fg 26 part.lla 589 CT, risulta il sig. [REDACTED]



Quesito n. 3

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

Risposta n. 3

Immobili siti nel comune di Montefiascone

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

- Atto di compravendita del 23/12/1964 Repertorio n. 15539, notaio Teodoro Orzi, trascritto a Viterbo il 26/01/1965 ai n.ri 611/475 di Della Casa Fanny, Della Casa Alberto, Della Casa Adelaide, Della Casa Carmelo a favore di [REDACTED]
- Atto di compravendita del 05/10/1972 Repertorio n. 29577, notaio Teodoro Orzi, trascritto a Viterbo il 04/02/1972 ai n. 919 di Ciucci Francesco a favore [REDACTED]

Nel 1964 veniva acquistata dal sig. [REDACTED] la particella individuata come 21/C di 710.00 mq., tale particella dall'impianto meccanografico del 1971 risulta in catasto distinta al fg 26 part.Illa 589 di mq. 710.00, successivamente nel 1972 veniva acquistata dal sig. [REDACTED] la part.Illa 739 di 730.00 mq. che con tipo mappale del 20/12/1985 prot. n. VT0026840 in atti dal 12/02/2008 veniva soppressa ed inglobata all'interno della part.Illa 539 che risulta attualmente ente urbano di 1440.00 mq. e sulla quale sono stati costruiti gli immobili pignorati.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da visure ipotecarie si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 4559/922i data 25/03/2008 a seguito di atto in data 19/03/2008 Repertorio n. 14508/8163 notaio Adriano Castaldi, a favore di "BANCA COOPERATIVA CATTOLICA" a carico della società [REDACTED], precisando che detta formalità risulta annotata "Restrizione dei beni" in data 29/06/2010 ai n.ri 11192/1511 relativamente alla part.Illa 209 del catasto terreni.
- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 9620/1292 in data 13/06/2011 derivante da decreto ingiuntivo a favore di "BANCO DI BRESCIA S.PAOLO CAB SPA" a carico del sig. [REDACTED]
- Trascrizione nn. 15322/11380 in data 09/1/2016. Portante verbale di pignoramento immobili a favore di "CREDITO VALTELLINESE S.C." a carico del sig. [REDACTED] per le part.Ille 589 sub 2-3-4-5-6-7-8- de catasto fabbricati e 589 del catasto terreni e della società [REDACTED] relativamente al particella 209 del catasto terreni che però non può essere considerata in questa relazione in quanto non più di proprietà della società già dal 02/07/2008 quando è stata venduta alla società "AGRILINE S.R.L." con atto in data 02/07/2008 n. repertorio 14921/8496 del notaio Adriano Castaldi come evidenziato nella risposta al quesito n. 2.



Quesito n. 5

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

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

E' stato richiesto presso il comune di Montefiascone il CDU per il terreno e il certificato di stato civile del sig. ██████████ allegati alla presente.

Quesito n. 7

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

Risposta n. 7

NCEU - FG 26 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6-7-8

CT fg 26 part.lla 589 ente urbano, 1440,00 mq.

Gli immobili si trovano nel comune di Montefiascone, via Madonnella n. 41, il sub 2 è il fabbricato principale che ospita l'attività commerciale, il sub n. 3-4-5-6-8- sono magazzini e il sub 7 è un laboratorio (officina).

Allo stato attuale gli immobili sono distinti:

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2 cat. C/1, cl 1, consistenza 142.00 mq sup catastale tot 155.00 mq, rendita catastale 1166,06 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 3 cat. C/2, cl 7, consistenza 34.00 mq sup catastale tot 41.00 mq, rendita catastale 40,39 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 4 cat. C/2, cl 5, consistenza 88.00 mq sup catastale tot 99.00 mq, rendita catastale 72,72 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 5 cat. C/2, cl 3, consistenza 152.00 mq sup catastale tot 162.00 mq, rendita catastale 86,35 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 6 cat. C/2, cl 7, consistenza 20.00 mq sup catastale tot 24.00 mq, rendita catastale 23,76 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 7 cat. C/3, cl 3, consistenza 63.00 mq sup catastale tot 79.00 mq, rendita catastale 299,34 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 8 cat. C/2, cl 5, consistenza 24.00 mq sup catastale tot 36.00 mq, rendita catastale 19,83 €

confinante con strada Umbro Casentinese part.lla 590-16-20-745-775-965

Gli immobili si trovano a circa 3.00 km. da centro abitato di Montefiascone, la struttura principale, sub 2, ospita l'attività commerciale di vendita di prodotti agricoli ed è costituita da un piano terra con pavimento in gomma, controsoffittato ad altezza 3.40 m. con quadrotti in fibra minerale e da una parte soppalcata con struttura in ferro così come la scala di accesso e tavolato come pavimento destinato a deposito, da tale soppalco si accede, scendendo due gradini attraverso una apertura presente nella muratura, ad un piano di altezza 2.80 m. ricavato sopra il magazzino (sub 3) adiacente al negozio, dove sono stati realizzati due uffici ed un bagno. Sul retro del negozio, facente parte dello stesso fabbricato è presente appunto il sub 3, un magazzino con pavimento in gres, intonacato sulle pareti con solaio in laterocemento e dove è presente un bagno, l'altezza di tale locale è di 2.70.

Sempre inserito all'interno dello stesso fabbricato si trova il sub 4 un magazzino lasciato completamente a rustico con a pavimento battuto di cemento pareti prive di intonaco ed una copertura inclinata con una struttura di travetti in legno e lamiera ondulata come copertura piuttosto fatiscente.



Sul lato lungo del fabbricato a servizio del capannone è presente una pensilina in ferro realizzata per il ricovero dei prodotti di scorta dell'attività svolta nel capannone.

Staccato dal fabbricato descritto è presente un altro fabbricato costituito dai sub 5-6-7-8.

Il sub 5 è caratterizzato da un capannone con struttura in blocchi di cemento copertura con struttura in ferro con travi reticolari e sovrastante lamiera ondulata in cemento di altezza media è di 5.5 m con battuto di cemento a pavimento, il sub 6 anche questo un magazzino più fatiscente con copertura inclinata realizzata con travetti in legno e copertura ondulata sempre con battuto di cemento a terra di altezza media di 2.90 m., il sub 7 ospita l'officina sempre con battuto di cemento a terra copertura inclinata sempre con struttura di travetti in legno e controsoffitto in polistirolo con altezza media 3.00 m.

Il sub 8 è un piccolo magazzino scavato quasi interamente nella roccia dal quale si accede ad una cantina. Le condizioni dei locali destinati a magazzino risultano piuttosto mediocri ed alcuni fatiscenti, anche quelle del locale destinato a negozio sono piuttosto prive di manutenzione.

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi ed anche con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni, tranne ovviamente il terreno distinto al fg 4 part.lla 209 in quanto come già evidenziato precedentemente non più di proprietà degli esecutati.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Il titolo di provenienza risalgono agli anni 1965 e 1972 e riguardano l'acquisto dei terreni sui quali successivamente sono stati edificati gli immobili, per quanto riguarda le planimetrie catastali non vi è corrispondenza tra queste e lo stato dei luoghi per quanto riguarda il fabbricato che ospita il negozio in quanto all'interno dello stesso è presente un soppalco non presente in planimetria e da questo si accede anche ad un piano che ospita gli uffici che si trova sopra il magazzino presente sul retro del negozio, e catastalmente tale piano destinato ad uffici non esiste, come meglio evidenziato nell'elaborato grafico delle difformità. Inoltre dall'analisi dell'estratto di mappa e della foto aerea si è potuto riscontrare che su una parte della particella pignorata distinta in catasto al fg. 26 part.lla 589 (ente urbano) insiste una parte del fabbricato residenziale che si trova di fronte al negozio di proprietà del debitore esecutato ma non soggetta a pignoramento e non presente sull'estratto di mappa per cui dall'analisi solo di quest'ultimo la sovrapposizione non si evince mentre risulta molto chiara dalla sovrapposizione della foto area con l'estratto stesso, allegata alla presente. Per risolvere tale difformità è necessario predisporre un tipo mappale per riportare in mappa il fabbricato mancante e conseguentemente predisporre un frazionamento dell'area sulla quale insiste il fabbricato per separarla dall'area pignorata ed eventualmente frazionare anche i due lotti individuati nella parte conclusiva della perizia per renderli indipendenti per la vendita. I costi necessari per tale operazioni ovvero tipo mappale e frazionamento si possono stimare tra spese tecniche e di presentazione in circa 5000,00 €.



Quesito n. 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 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 n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 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 n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma dalla costruzione di immobili poi accatastati come risulta allo stato attuale.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

La variazione catastale necessaria per rendere conforme il bene si potrà effettuare solo dopo aver ottenuto un permesso in sanatoria per gli abusi eseguiti.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta n. 13

Zona di piano regolatore generale B/3 – completamento edilizio

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due:

1. Immobile costituito da negozio, uffici e magazzini distinto in catasto al fg. 26 part.IIa 589 sub 2,3,4
2. Immobile costituito da magazzini, officina e cantina distinto in catasto al fg. 26 part.IIa 589 sub 5,6,7,8.

Una parte del primo immobile e precisamente il sub 2,3 è stato realizzato con licenza di costruzione n. 1316 del 1969 per realizzazione di capannone industriale.

Il fabbricato risulta nelle dimensioni esterne conforme alla licenza di costruzione, ma internamente presenta diverse difformità ovvero all'interno del locale destinato alla vendita è stato realizzato un soppalco a forma di "U" per una superficie di circa 65.00 mq. destinato a deposito, nella licenza l'altezza interna del locale è di 4.00 m. mentre l'altezza esterna è di 4.90 m. perché è presente un muretto con funzione di parapetto per la copertura a terrazzo non praticabile, nello stato di fatto invece l'altezza interna del locale è di 4.90 m., quindi più alta di quella di concessione, nella parte non soppalcata del negozio è presente un controsoffitto ad un'altezza di 3.40 m. mentre nella parte soppalcata il negozio ha un'altezza di 2.35 m. ed il soppalco di 2.40 m.; nella licenza edilizia sul fondo del capannone erano presenti gli uffici ed i servizi igienici, nello stato di fatto invece è presente un magazzino al quale si accede dall'esterno ed anche qui è stato realizzato un solaio ad un'altezza di 2.65 m. per creare un piano primo al quale si accede solo dal soppalco presente nel



negozio, di altezza 2.80 m. e dove si trovano gli uffici ed i servizi igienici. Tali locali hanno un'altezza maggiore rispetto al locale che ospita il negozio, in quanto il piano terra del locale magazzino è stato realizzato ad una quota inferiore di circa 80 cm. rispetto al piano terra del negozio, il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico delle difformità. Il magazzino distinto con il sub 4 adiacente all'immobile sopra descritto, è un locale lasciato interamente a rustico, realizzato abusivamente e successivamente condonato con Sanatoria n. 110 del 12/05/2003 rilasciata dal Comune di Montefiascone per cui risulta conforme alla normativa urbanistica. Adiacente al lato lungo del capannone sopra descritto è presente una pensilina in ferro realizzata con Concessione Edilizia n. 29 del 04/02/2000.

Il secondo fabbricato è costituito dal magazzino artigianale (sub 5) che è stato realizzato con licenza di costruzione a carattere provvisorio n. 2079 del 1974 e successivamente condonato con Sanatoria rilasciata dal comune di Montefiascone n. 109 del 12/05/2003 per cui allo stato attuale risulta conforme alla normativa urbanistica, dal laboratorio officina (sub 7), dal magazzino (sub 6) e dalla cantina (sub 4) realizzati abusivamente e successivamente condonati con Sanatoria rilasciata dal Comune di Montefiascone n. 110 del 12/05/2003, per cui allo stato attuale risultano conformi alla normativa urbanistica.

Per rendere conforme il fabbricato n. 1, che attualmente risulta difforme, è necessario ripristinare le altezze interne di concessione in quanto altrimenti si configurerebbe un aumento di volume non sanabile per cui si deve realizzare un controsoffitto all'altezza di 4.00 m., dato che comunque il fabbricato era anche nella licenza esternamente alto 4.90 m., il soppalco si può sanare, ovviamente l'altezza dello stesso risulterebbe più bassa dello stato attuale dovendo ripristinare l'altezza del capannone a quella della licenza, così come anche il piano primo sopra il magazzino che è possibile sanarlo urbanisticamente ma risulterebbe anche questo più basso di 0.90 m. dallo stato attuale. Entrambi gli abusi descritti possono essere sanati presentando sia un Permesso in Sanatoria in comune che una Sanatoria al Genio Civile per la realizzazione di opere strutturali, quali la struttura del soppalco e la realizzazione di un solaio senza aver richiesto il necessario Nulla Osta del Genio Civile, per la presentazione di tale sanatoria è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste così come sono state realizzate rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare. Successivamente è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio una variazione catastale per rendere conforme il bene anche al livello catastale.

I costi della sanatoria, da stabilire poi in sede di richiesta insieme al tecnico del comune, consistono nel pagamento a titolo di sanzione dell'oblazione stabilita dalla L.R. 15/2008 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" art. 22 -accertamento di conformità- che cita al comma 2 lett.c "*nei casi previsti dall'articolo 19, (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività) di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.;*"

Data la destinazione d'uso di locale deposito e l'entità della superficie da sanare si può ipotizzare un'oblazione di circa 5000.00 € oltre 2600,00 di oneri legge 10/1977 ovvero costo di costruzione e opere di urbanizzazione, pertanto per la presentazione della pratica in sanatoria al comune di Montefiascone i costi consistono in circa 7600,00 €.

Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile circa € 2500,00, sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare, € 4300,00 per la realizzazione del controsoffitto per ripristinare l'altezza a quella della licenza, € 5500,00 per ripristinare la quota del piano terra del magazzino a quella del negozio con rifacimento del bagno e della porta di ingresso, € 100,00 per la presentazione della variazione catastale, € 9500,00 per spese tecniche per lo svolgimento delle pratiche sopra descritte., il tutto per un totale di € 29.500,00 €.

Inoltre devono essere considerate anche le spese di circa 5000.00 € per separare il fabbricato non pignorato che invade l'area pignorata come descritto precedentemente perciò, con tutte le



limitazioni sopra descritte, il totale delle spese per rendere vendibili i beni pignorati è di circa € 34.500,00

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Risposta n. 15

Non ci sono istanze di condono, allo stato attuale, presentate per tale immobile e l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Quesito n. 16

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

Risposta n. 16

I beni pignorati non sono gravati ne da livello ne da uso civico.

Quesito n. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta n. 17

I beni pignorati non fanno parte di condominio.

Quesito n. 18

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

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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.

Risposte n. 18-19

I beni in oggetto sono pignorati per intero, sono di proprietà del sig. Salmistraro Carlo e sono costituiti da un fabbricato che ospita l'attività commerciale ed è individuato in catasto al fg. 26 part.lla 589 sub 2-3-4 ed un altro fabbricato che ospita dei magazzini ed una officina riparazione mezzi agricoli individuato al fg 26 part.lla 589 sub 5-6-7-8, pertanto si possono individuare due lotti distinti e separati previo la redazione di un frazionamento per dividere l'area circostante, che attualmente è costituita da un'unica particella, e creare due particelle da attribuire ad ognuno dei fabbricati con la possibilità di garantire accessi separati pertanto:

I LOTTO

NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2 cat. C/1, cl 1, consistenza 142.00 mq sup catastale tot 155.00 mq, rendita catastale 1166,06 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 3 cat. C/2, cl 7, consistenza 34.00 mq sup catastale tot 41.00 mq, rendita catastale 40,39 €



fg. 26 part.lla n. 589 sub 4 cat. C/2, cl 5, consistenza 88.00 mq sup catastale tot 99.00 mq, rendita catastale 72,72 €

II° LOTTO

NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 5 cat. C/2, cl 3, consistenza 152.00 mq sup catastale tot 162.00 mq, rendita catastale 86,35 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 6 cat. C/2, cl 7, consistenza 20.00 mq sup catastale tot 24.00 mq, rendita catastale 23,76 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 7 cat. C/3, cl 3, consistenza 63.00 mq sup catastale tot 79.00 mq, rendita catastale 299,34 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 8 cat. C/2, cl 5, consistenza 24.00 mq sup catastale tot 36.00 mq, rendita catastale 19,83 €

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito n. 21

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

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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)

Risposte n. 20-21-22

Gli immobili individuati allo stato attuale, al fg 26 part.lla 589 sub 2-3-4-5-6-7-8 sono fabbricati di proprietà del sig. [REDACTED] e attualmente sono utilizzati per svolgere l'attività commerciale della soc. [REDACTED] senza alcun contratto di affitto attualmente valido.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze di vincoli 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 n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, ne vincoli di natura condominiale.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli 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, ivincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

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

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in due lotti.

1° LOTTO

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati per intero, di proprietà del sig. ██████████ debitore esecutato:
NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2-3-4

NCT

Fg 26 part.lla 589 ente urbano (ipotizzo ½ dell'area libera da definire in un eventuale frazionamento per dividere la particella)

Fabbricato commerciale con area esterna

fg. 26 part.lla n. 589 ½ ente urbano

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2,3,4 fabbricato

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Negozio sub 2	145.00			
2. magazzino sub 3		34.00	0.50	17.00
3. magazzino sub 4		89.00	0.50	44.50
4. area esterna		840/2= 420.00	0.05	21.00
PIANO PRIMO				
1. soppalco-deposito		65.00	0.50	32.50
2. uffici - servizi igienici	34.00			
SUPERFICIE UTILE	179.00 mq.			115.00 mq.
TOT. SUPERFICIE UTILE				294.00 mq.



La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato :

700,00 Euro/mq. sup lorda (settecentoeuro)

294.00 mq/lordi (equiparati)

I° LOTTO -

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLO STATO ATTUALE

$294,00 \times \text{euro/mq } 700,00 = 205.800,00 \text{ €}$

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE L'ABUSO

34.500,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

$205.800,00 \text{ €} - 34.500,00 \text{ €} = 171.300,00 \text{ €}$

II° LOTTO

NCEU

Fg 26 part.IIe 589 sub 5-6-7-8

NCT

Fg 26 part.IIa 589 ente urbano (ipotizzo ½ dell'area libera da definire in un eventuale frazionamento per dividere la particella)

Fabbricato secondario con area esterna

fg. 26 part.IIa n. 589 ½ ente urbano

fg. 26 part.IIa n. 589 sub 5,6,7,8 fabbricato

PIANO TERRA	SUP. LORDA PRINCIPALE	SUP. LORDA SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Magazzino artigianale sub 5	150.00			
2. Magazzino sub 6	21.00			
3. Officina sub 7	65.00			
4. Cantina sub 8		30.00	0.40	12.00
5. area esterna		840/2= 420.00	0.05	21.00
SUPERFICIE UTILE	236.00 mq.			33.00 mq.
TOT. SUPERFICIE UTILE				269.00 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);



Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie utile commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato :

400,00 Euro/mq. sup lorda (quattrocentoeuro)
269,00 mq/utli (equiparati)

II° LOTTO - VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

400,00 x euro/mq 269,00 = 107.600,00 €

VALORE LOCATIVO

Gli immobili sono di proprietà del sig. [redacted] ma vengono utilizzati per lo svolgimento della propria attività economica dalla soc. [redacted]

[redacted] anche se senza alcun contratto di affitto attualmente valido, si determina comunque il valore locativo degli immobili sopra descritti .

Fabbricato principale

294.00 mq/lordi (equiparati)
4,00 € /mq x mese
294.00 mq. x 4,5 €/mq. = 1176,00 € x mese

Fabbricato secondario

269,00 mq/utli (equiparati)
2,00 €/mq x mese
269,00 mq x 2,00 e/mq. = 538,00 € x mese

VALORE LOCATIVO

1176,00 € + 538,00 € = 1714,00 €

Il valore locativo per i beni utilizzati dalla società ed oggetto del pignoramento può essere individuato in **1700,00 € mensili.**

Quesito n. 26

Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 26

Gli immobili sono di proprietà del sig. [redacted] e vengono utilizzati dalla soc.

[redacted] senza alcun contratto di affitto attualmente valido.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante , n° 19 allegati.

Viterbo li 13/01/2018

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto

