

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n° **38/2013**

promossa da

**UNICREDIT SPA**

(Avv. Antonio Calandrelli)

contro

**XXXXXXXXXX**

\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

per l'udienza del **05 Febbraio 2015**

\*\*\*

Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° **38/2013 UNICREDIT SPA c/ XXXXXXXXX**;
- il G.E. Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, con provvedimento in data 25/01/2014 nominava il sottoscritto **geom. Paladino Massimiliano**, con studio tecnico in Via Garbini n. 138 a Viterbo, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e nell'udienza del **20/02/2014**, ricevuto il giuramento di rito, gli affidava l'incarico.

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU, procede nella risposta in ordine ai punti del Verbale di Conferimento dell'Incarico ex Art. 568 CPC e di Giuramento dell'Esperto, e precisamente:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) –, mediante l'esame della documentazione in atti;*

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

*Risposta punti 1) e 2) - Da un preliminare esame della documentazione il CTU ha potuto riscontrare la completezza della documentazione in merito alla*

regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento, in relazione ai dati catastali, ai diritti del debitore, della documentazione depositata e della certificazione ipo-catastale, quindi, nel prendere contatti con l'ausiliario del G.E. e Custode Giudiziario Nominato Dott **Baraldi Mauro** di Viterbo, procedeva di concerto a fissare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **18/04/2016 ore 16,00** dando appuntamento alle parti presso gli immobili oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di S. Lorenzo Nuovo (VT).

Alla data ed al luogo concordato, il C.T.U., unitamente al C.G. ed all'esecutato Sig. XXXXXXXXXX, procedeva al sopralluogo degli immobili di che trattasi ed eseguiva una attenta ricognizione degli stessi.

Successivamente, eseguite le opportune indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, l'Ufficio del Registro, l'Ufficio Tecnico del Comune di Comune di S. Lorenzo Nuovo (VT), sulla scorta della documentazione allegata al fascicolo e da quanto appreso e constatato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto CTU ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico affidatogli.

*Punto 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.*

Il CTU eseguite le opportune indagini ed ispezioni presso i Pubblici Uffici ha

potuto reperire la documentazione che attesti i passaggi di proprietà e le variazioni catastali nel periodo intercorrente la data di trascrizione del pignoramento ed il ventennio antecedente che di seguito segnala:

A) Appartamento nel Comune di S.Lorenzo Nuovo - attualmente Foglio 8 p.lla 269 sub 10, cat. A/10, classe 1, vani 8, rendita Euro 276,82, Piazza delle Cantine n. 9-Via Umberto I n. 39, Piano T-1-2-S1;

- alla data del **30 giugno 1987** l'immobile originariamente era suddiviso in due unità immobiliari così distinte:

- **MU p.lla 269 sub 2**, Cat A/4 classe 1 vani 7,5 rendita Lire 660, Piazza delle Cantine n. 9, Via Umberto I n. 9 e n. 21 Piani T-1-2;
- **MU p.lla 269 sub 3**; Cat C/1 classe 4 mq 13 rendita 150, Via Umberto I n. 23 Pian T;

di proprietà dei Sigg. Petrella Alfredo fu Antonio e Pietrini Giuditta di Vincenzo Mar Petrella ;

- Alla data del **03 maggio 1991** entrambi gli immobili vengono volturati ai Sig.ri Petrella Antonio per 1/6, Petrella Paola per 1/6 e Pietrini Giuditta per 4/6 a seguito di successione di Petrella Alfredo apertasi il 26 settembre 1988 denuncia n. 72 volume 781 registrata a Viterbo il 16 ottobre 1990 e trascritta a Viterbo il 20 settembre 1991 al n. 9573 di formalità e successiva integrazione registrata a Viterbo in data 27 luglio 1993, denuncia n. 33 vol 836 trascritta a Viterbo in data 11 giugno 1996 al n. 7402 di formalità;
- Successivamente il **01 Gennaio 1992**, il sub 2 e il sub 3 subiscono la variazione del quadro tariffario che porta la rendita rispettivamente da

Lire 660 ad Euro 259,52 per il sub 2 e da Lire 150 ad Euro 223.57 per il sub 3, lasciando immutati tutti gli altri dati;

\* Segue relativamente al solo sub 2:

- Successivamente, il **15 novembre 2004**, il sub 2, subisce la Variazione per modifica identificativo – allineamento Mappe del 15/11/2004 n. 42570.2/2004 in atti dal 15/11/2004 (prot. VT015978) e da MU diviene Foglio 8, rimanendo inalterati tutti gli altri dati di classamento;
- Successivamente in data **24 maggio 2006** per successione della Sig.ra Petrini Guditta del 24 maggio 2006 n. 4915.1/2006 in atti dal 13/07/2006 (prot. VT0080391) registrata a Viterbo il 11/07/2006 Volume 1288 n. 41 gli intestati risultavano essere i Sig.ri Petrella Antonio e Paola per ½ ciascuno;
- Successivamente il **22 maggio 2008** l'immobile è soggetto a Frazionamento per Trasferimento di Diritti n. 6034.1/2008 prot. VT 0082100 e da Sub 2 quale era diviene sub 8;
- Successivamente il 20 giugno 2008 il sub 8 è oggetto di voltura di ufficio n. 9164.1/2008 prot. VT0097160 per Rettifica Allineamento Titolarità;
- il **26 giugno 2008** a seguito di fusione n. 7279.1/2008 prot. VT0100167 con il sub 7 (ex sub 3) l'immobile diventa sub 10 di cat A/4, classe 1, vani 8, rendita Euro 276.82

\* Segue relativamente al solo 3:

- Successivamente il **22 ottobre 2003** il solo sub 3 viene acquistato con

- atto notaio Lanzillo di Ronciglione del 22/10/2003 trascritto al n. 15667.1/2003 rep. 16294 dai Sigg.ri STRENI Claudia e ZENONI Paolo in comunione di beni tra loro per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno;
- Successivamente, il **15 novembre 2004**, il sub 3, subisce la Variazione per modifica identificativo – allineamento Mappe del 15/11/2004 n. 42571.3/2004 in atti dal 15/11/2004 (prot. VT015978) e da MU diviene Foglio 8, rimanendo inalterati tutti gli altri dati di classamento;
  - Successivamente il **22 maggio 2008** la porzione immobiliare del sub 3 a seguito di divisione n. 6035.1/2008 prot. VT0082116 diviene Foglio 8 p.lla 269 sub 7 cat C1 classe 4 mq 6 rendita Euro 103.13 – Via Umberto I n. 39 Piano Terra;
  - Successivamente il **26 giugno 2008** a seguito di fusione n. 7279.1/2008 prot. VT0100167 con il sub 8 (ex sub 2) l'immobile diventa sub 10 di cat A/4, classe 1, vani 8, rendita Euro 276.82
- B) Locale Magazzino nel Comune di S.Lorenzo Nuovo - attualmente Foglio 8 p.lla 268 sub 5 cat C/2, classe 4, mq 3 rendita euroi 2.79, Piazza delle Cantine, Piano Terra ;**
- alla data del **30 giugno 1987** l'immobile originariamente contraddistinto come MU p.lla 268 sub 1 cat. C/2 classe 4, mq 126, rendita Lire 403 proprietà VALLATI Decio; VALLATI Luigi; VALLATI Mario; VALLATI Pietro per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno;
  - successivamente il **17 marzo 1981** con frazionamento n. 2952.1/1981 del 17/03/1981 l'immobile viene frazionato e mantenendo lo stesso classamento,

si riduce in consistenza da 126 mq a 3 mq e la rendita diviene Lire 9;

- successivamente il **17 marzo 1981** con atto notaio Orzi di Montefiascone del 17/03/1981 rep. 48079 registrato a Viterbo il 27/03/1981 al n. 2738 viene acquistato dai Sigg.ri PETRELLA Alfredo e PIETRINI Giuditta per la quota di ½ ciascuno;

- successivamente il **26 settembre 1988** a seguito della Successione di PETRELLA Alfredo apertasi il 26/09/1988 registrata a Viterbo il 01/03/1991 Volume 836 n. 33, l'immobile passava agli eredi PETRELLA Antonio per 1/6, PETRELLA Paola per 1/6 e PIETRINI Giuditta per 4/6;

- Successivamente il **01 Gennaio 1992**, subisce la variazione del quadro tariffario che porta la rendita da Lire 9 ad Euro 259,52 lasciando immutati tutti gli altri dati;

- Successivamente, il **15 novembre 2004**, subisce la Variazione per modifica identificativo – allineamento Mappe del 15/11/2004 n. 42568.5/2004 in atti dal 15/11/2004 (prot. VT015978) e da MU diviene Foglio 8, rimanendo inalterati tutti gli altri dati di classamento;

- Successivamente in data **24 maggio 2006** per successione della Sig.ra Petrini Guditta del 24 maggio 2006 n. 4915.1/2006 in atti dal 13/07/2006 (prot. VT0080391) registrata a Viterbo il 11/07/2006 Volume 1288 n. 41 gli intestati risultavano essere i Sig.ri Petrella Antonio e Paola per ½ ciascuno;

\* Segue relativamente all'intero compendio pignorato composto dagli immobili di cui al punto A) (Abitazione) e B) ( Locale Magazzino):

- Successivamente il **22 luglio 2008** gli immobili di cui al Foglio 8, plla

269 sub 10 (appartamento) e 268 sub 5 (locale magazzino) venivano acquistati dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXX con Atto notaio Fabrizio Fortini di Viterbo al Rep. 39776 che si allega in copia.

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

Dall'esame della documentazione acquisita e del Certificato Notarile agli atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca iscritta a Viterbo il 23 luglio 2008** al n. 2517 di formalità per € 355.300,00 a favore di Unicredit Banca di Roma spa a garanzia di un mutuo trentennale di € 177.650,00 concesso con atto Notaio Fortini in Viterbo del 22 Luglio 2008 rep 39777 racc 23113;
- **Pignoramento trascritto a Viterbo il 18 aprile 2013** al n. 3899 di formalità, a favore di Unicredit spa in base ad atto del tribunale di Montefiascone (VT) n. 675 del 14 gennaio 2013.

*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 2rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Il CTU ha potuto acquisire le mappe censuarie e tutti gli elementi utili per procedere all'espletamento dell'incarico affidatogli che in copia allega alla presente;

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

*marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Il CTU ha acquisito l'estratto di Matrimonio, Atto n. 10 P.II S.A. – San Lorenzo Nuovo (VT), dal quale risulta che l'esecutato è sposato con matrimonio contratto il 3 dicembre 1995 in S.Lorenzo Nuovo (VT) con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX in regime di comunione dei beni come dallo stesso dichiarato anche in sede del già citato atto di compravendita del 22 luglio 2008 .

*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,*

### **FORMAZIONE DELLE QUOTE**

La composizione dei beni pignorati, contribuisce alla formazione di **n. 2 lotti**, determinati in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

**Lotto n° 1 - Locale ad uso magazzino o locale di deposito** in Comune di S. Lorenzo Nuovo (VT), al piano terra, con accesso da Piazza delle Cantine snc. confinante con analoghi magazzini di altra proprietà su più lati e la piazza Pubblica , salvo altri.

- **Dati Catastali** : Foglio 8 particella 268 sub 5, categoria C/2 classe 4 mq

3,0 rendita Euro 2.79 – Piazza delle Cantine P.T.;

- **Quote di proprietà:** XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
XXXXXXXX proprietario per 1/1 bene personale;
- **Provenienza:** Atto pubblico Notaio Fortini Fabrizio in Viterbo del 22 luglio 2008 rep. n. 39776 racc. 23112, l'esecutato, Sig. XXXXXXXX, acquistava in regime di separazione dei beni dai Sigg. Pietrella Antonio e Paola entrambi gli immobili in esecuzione. Tale atto è stato trascritto in Viterbo il 23/07/2008 al n. 9233 di formalità;
- **Descrizione:** E' costituito da un piccolo magazzino locale di deposito di appena 3 mq posto al Piano terra con accesso a livello da Piazza delle Cantine snc. Vi si accede da una porta in ferro e l'altezza interna è di mt 2.50. L'immobile versa in normali condizioni d'uso e conservazione.

**Lotto n° 2 -** - **Abitazione** in Comune di S.Lorenzo Nuovo (VT) ai Piani Interrato Terra, Primo e Secondo, avente accesso principale da Via Umberto I n.39 ed un secondo accesso sempre dalla stessa Via ma dal Civico 33. Il magazzino del Piano Terra ha accesso carrabile indipendente anche da Piazza delle Cantine n. 9. Confina sul fronte con Via Uberto I, sul retro con Piazza delle Cantine e per allineamento a destra e sinistra con altre abitazioni analoghe salvo altri.

- **Dati Catastali** - Foglio 8 particella 269 sub 10, categoria A/4 classe 1 Vani 8 rendita Euro 276,82 – Piazza delle Cantine n. 9, Via Umberto I n. 39 P. T-1-2 S1;
- **Quote di proprietà:** XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX  
XXXXXXXX proprietario per 1/1 bene personale;

- **Provenienza:** Atto pubblico Notaio Fortini Fabrizio in Viterbo del 22 luglio 2008 rep. n. 39776 racc. 23112, l'esecutato, Sig. XXXXXXXXX, acquistava in regime di separazione dei beni dai Sigg. Pietrella Antonio e Paola entrambi gli immobili in esecuzione. Tale atto è stato trascritto in Viterbo il 23/07/2008 al n. 9233 di formalità;
- **Descrizione:** Il lotto n. 2 è costituito da una porzione residenziale che si sviluppa su più piani (primo e secondo) e comprende anche il magazzino al piano terra e la cantina al piano sottostrada.

L'unità immobiliare ha accesso principale da Via Umberto I al n. 39. Il corridoio di accesso immette nel vano scala che salendo porta ai piani abitativi soprastanti, mentre scendendo una piccola rampa sulla sinistra, immette nel vano magazzino e da questi nella cantina.

Salendo quindi, la parte abitativa del piano Primo è composta attualmente da un vano cucina/soggiorno sulla sinistra, un'altra zona attrezzata a cucina e soggiorno con terrazzo, un bagno, un corridoio e due camere con affaccio su Via Umberto I di cui una con terrazzo.

Salendo al piano secondo troviamo due camere e un bagno.

Ritornando al Piano Terra, troviamo il locale magazzino, in parte adibito a centrale termica, con servizio igienico e porta carrabile a livello di Piazza delle Cantine. Dal magazzino una gola di cantina conduce nella cantina vera e propria scavata nella roccia.

L'immobile dispone anche di un secondo accesso dalla scala condominiale di Via Umberto I n. 33;

A livello di finiture l'immobile si presenta in normali condizioni di uso e

manutenzione ed ha pavimenti in parte in graniglia e parte in gres porcellanato, battiscopa in marmo, soffitti in legno, infissi in legno con vetro singolo e persiana in legno o alluminio, porte tamburate in legno tanganika. A livello impiantistico dispone di impianto con caldaia a legna, n. 2 Pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e bombola per i fornelli a gas. A detta del proprietario esiste già l'attacco del gas ma non è stato ancora allacciato.

***N.B.: In sede di sopralluogo sono state rilevate delle irregolarità urbanistiche ed edilizie***

***8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;***

IL CTU ha potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

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

*soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

IL CTU ha potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel titolo di provenienza, **salvo riscontrare per la sola porzione adibita ad appartamento, un frazionamento di fatto abusivo** dello stesso di cui meglio si narra nei punti successivi.

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

IL CTU ha potuto accertare che gli identificativi catastali definiscono perfettamente per estensione i beni stessi e non ha rilevato porzioni aliene o comunque non pignorate.

*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;*

Come già riportato la porzione adibita ad appartamento è stata frazionata abusivamente creando di fatto una seconda e distinta unità residenziale autonoma.

*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;*

Il CTU, rilevando le difformità di cui sopra, nel mettere al corrente di ciò l'Ill.mo G.E. con richiesta di autorizzazione a procedere per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale del 10 luglio 2014, riceveva dallo stesso in data 25.09.2014 la seguente risposta:

*” Dispone che il CTU tenga conto degli oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene nella determinazione del valore del compendio pignorato ( ovvero, nel caso in cui l'abuso non sia sanabile, tenga conto del costo degli interventi di ripristino dello stato quo ante) dovendosi trasferire l'immobile nello stato di fatto in cui si trova non estendendosi alle procedure esecutive immobiliari individuali la nullità derivanti da illeciti urbanistici (cass n° 23140/13); si dia altresì atto delle violazioni nel quadro sinottico da disporre a cura del CTU”.-*

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

L'utilizzazione del Lotto n. 1 è quella di Magazzino o Locale di Deposito; Quella del Lotto n. 2 è abitativa.  
Entrambe le utilizzazioni sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie Catastali;

***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 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

In sede di sopralluogo, per ciò che riguarda il **lotto n. 2** (porzione abitativa) **si rilevano le seguenti difformità urbanistiche-edilizie:**

L'immobile risulta di fatto attualmente suddiviso in n. 2 porzioni immobiliari abitative distinte, di cui una ha accesso dal vano scala del civico n. 39 di Via Umberto I e volendo dalla porta del magazzino di Piazza delle Cantine ed è abitata dall'esecutato stesso, mentre l'altra porzione, frazionata dalla prima, ha accesso dal vano scala condominiale di Via Umberto I n. 33 ed è attualmente locata al Sig. XXXXXXXXX nato ad XXXXX il XXXXXXXX residente a S.Lorenzo Nuovo in Via Torano II n. 41 per euro 200,00 mensili (*vedasi Allegato 11 - Verbale di Accesso del C.G.*). La divisione è stata realizzata attraverso la tamponatura al piano primo del vano scala e della porta che unisce le due cucine, inoltre è stata demolita la parete che fungeva da disimpegno per il vano scala ed annesso quest'ultimo alla zona giorno della seconda cucina/soggiorno, è stata aperta una porta per mettere in comunicazione le due camere utilizzabili dalla attuale porzione immobiliare con accesso dal Civico n. 33.

Al piano secondo è stato realizzato un bagno tamponando parte della camera.

Al piano Terra, all'interno del magazzino è stato realizzato un divisorio in cartongesso per separare il locale caldaia da quest'ultimo.

Al fine di comprendere meglio la divisione di fatto effettuata il CTU ha predisposto delle planimetrie con evidenziate le modifiche suddette che allega

presente Relazione. (vedasi Planimetria degli Abusi - Allegato n. 12)

### **Oneri da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate**

Per le difformità sopra descritte il CTU ha già contattato il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di S.Lorenzo Nuovo ed ha concordato con lo stesso l'iter per la Sanatoria del suddetto abuso e l'entità dell'oblazione.

#### **A) Regolarizzazione Urbanistica- Edilizia:**

- Rilievo dell'immobile;
- Restituzione grafica dell'immobile;
- Denuncia Inizio Attività in Sanatoria per frazionamento unità immobiliare;

- Onorario professionale per dette attività

Euro 1.500,00 + CNG4%+IVA 22%

- Versamento oblazione in misura forfettaria fissa

Euro 1.000,00;

#### **B) Regolarizzazione Catastale:**

- Frazionamento Catastale della Unità Imm.re con procedura Docfa ;

- Onorario professionale per dette attività

Euro 400,00 + CNG4%+IVA 22%

- Diritti Catastali per n. 2 planimetrie

Euro 50,00;

**Totale Generale Euro 3.460,72**

*15) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il CTU, come già riferito in precedenza, ha provveduto alla formazione di n. 2 Lotti;

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

Gli immobili sono pignorati per la quota di 100/100. Il CTU, come già riferito in precedenza, ha già provveduto alla formazione di n. 2 Lotti, divisi tra loro naturalmente senza bisogno di ulteriori frazionamenti o oneri;

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

La porzione abitativa, come già riferito in precedenza, risulta di fatto suddivisa in n. 2 distinte porzioni immobiliari. La porzione che ha accesso dal vano scala del civico n. 39 di Via Umberto I e volendo dalla porta del magazzino di Piazza delle Cantine ed è abitata dall'esecutato. La restante porzione, che ha accesso dal vano scala condominiale di Via Umberto I n. 33 ed è attualmente locata, senza contratto, al Sig. XXXXX nato ad XXXXX il

XXXXXX residente a S.Lorenzo Nuovo in Via Torano II n. 41 per euro 200,00 mensili (vedasi Allegato 11- Verbale di Accesso del C.G.).

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

applicando i parametri desunti dall'OMI per gli immobili simili pari ad un minimo di € 3,00 ed un massimo di € 4,30 mensili per mq abitativo, inoltre tenendo presente i Valori desunti dall'Osservatorio Imm.re della CC.I.AA che riporta valori di € 290-320 per mese, Il CTU ha potuto calcolare il seguente canone mensile:

**Superficie Convenzionale**

Abitativo	mq	73,8	x	100%	= mq	73,8
Balconi	mq	7,2	x	30%	= mq	2,4
						mq
						76,2

**Calcolo Canone mensile**

minimo	mq	76,2	x	€ 3,00	=	€ 228,60
massimo	mq	76,2	x	€ 4,30	=	€ 327,66
medio	mq	76,2	x	€ 3,65	=	€ 278,13

**Si ritiene congruo applicare il valore medio che in cifra tonda è pari a € 280,00**

*19) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*

Il CTU ha constatato che non ricorre la condizione;

*20) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Il CTU ha potuto accertare l'inesistenza dei predetti vincoli. Stante la dichiarazione resa dall'esecutato, la porzione abitativa con accesso condominiale dal civico n. 33 di Via Umberto I, pur avendo in comune il vano scala ad altre due unità immobiliari (totale 3 unità) non esiste di fatto un condominio costituito e non sono previste spese condominiali;

*21) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*

**Criterio di Stima:** Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per

comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Si è inoltre servito delle banche dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare della CC.IAA della Provincia di Viterbo che si allegano in copia.

Considerando le caratteristiche proprie degli immobili, l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché il contesto del mercato immobiliare della zona, l'appetibilità e la fruibilità rappresentata dai beni stessi, lo scrivente ritiene opportuno valutare come segue:

**Lotto 1 – Magazzino o Locale di Deposito:**

Valore Stimato = mq 3 x €/mq 500,00 = **€ 1.500,00**

**Lotto 2 – Abitazione, Magazzino e cantina:**

**Porzione con acceso dal Civico n. 39**

Piano Terra	Corridoio ing	5,7			
Piano Primo	disimpegno	3,3			
	Cucina	19,2			
Piano secondo	disimpegno	3,3			
	Wc	4,8			
	camera 1	21,25			
	camera 2	20,9			
		<u>78,45</u>	€	1.200,00	€ 94.140,00

	balcone cucina	<b>3,3</b> €	300,00 €	990,00
Piano Terra	Magazzino	<b>20,2</b> €	700,00 €	14.140,00
	cantina	<b>23,3</b> €	300,00 €	6.990,00
	bagno	<b>2,5</b> €	700,00 €	1.750,00
			<b>€</b>	<b>118.010,00</b>

**Porzione con acceso dal Civico n. 33**

Piano Primo	disimpegno	10,6		
	Cucina/sogg	19,5		
	disimpegno	3,3		
	Wc	5		
	camera 1	21,1		
	camera 2	<u>14,3</u>		
		<b>73,8</b> €	1.200,00 €	88.560,00
	balcone cucina	<b>3,3</b> €	300,00 €	990,00
	balcone camera	<b>3,9</b> €	300,00 €	1.170,00
			<b>€</b>	<b>90.720,00</b>

**TOT. Valore in solido Stimato Lotto 2 ..... € 208.730,00**

Di cui oneri di regolarizzazione Urbanistico-Edilizio-Catastale **€3.460,72**

**TOT. Valore al netto degli Oneri di regolarizzazione ..... € 205.269,28**

**Ed in cifra tonda .....€ 205.270,00**

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

Dal calcolo di cui sopra, sebbene il CTU abbia potuto verificare che il canone locativo mensile dichiarato di Euro 200,00 risulta essere leggermente inferiore al canone determinato secondo i parametri presi ad esame (Euro 280,00), ha potuto comunque constatarne la congruità:

Euro 280,00 x 2/3 = 186,66 < 200,00 = congruo

*23) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.*

Il CTU con la presente Relazione ritiene di aver compiutamente risposto in ordine ai singoli quesiti postigli dal G.E. con il Verbale di Conferimento d'Incarico ex art. 568 CPC e di Giuramento dell'Esperto.

*24) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

Il CTU a conclusione dell'incarico provvederà nei modi e nei termini prescritti all'invio del proprio elaborato.

*25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Il CTU a conclusione dell'incarico provvederà nei modi e nei termini

prescritti al deposito del proprio elaborato.

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

Il CTU si renderà presente all'udienza indetta.

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

Il CTU a conclusione dell'incarico ha redatto ed allega un estratto del proprio elaborato secondo le indicazioni fornite per la pubblicazione dello stesso sui siti Internet;

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

Il CTU allega alla presente Relazione la Documentazione Fotografica e ogni altra documentazione utile.

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

Il CTU a conclusione dell'incarico ha redatto specifico quadro sinottico che allega.

\*\*\*\*\*

Il CTU ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. **25** pagine e n° **18** allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

In attuazione del disposto art. 173-bis delle nuove Disposizioni di attuazione del C.p.c. il C.T.U. ha provveduto a rimettere copia alle parti e dichiara di non aver ricevuto comunicazioni in merito .

#### **Allegati:**

- 1) Estratto di Mappa Fg 8 comune di S.Lorenzo Nuovo;
- 2) Visure Catasto Terreni e Storiche Fabbricati Fg 8 p.lle 268/5 e 269/10;
- 3) Visure Storiche Catasto Fabbricati Fg 8 p.lle 269 sub 7;
- 3a) Visure Storiche Catasto Fabbricati Fg 8 p.lle 269 sub 8;
- 4) Planimetria NCEU p.lla 268 sub 5;
- 5) Planimetria NCEU p.lla 269 sub 10;
- 6) Estratto Atto di Matrimonio;
- 7) Istanza G.E.e relativa risposta;
- 8) Atto di provenienza;
- 9) Denuncia di Successione Petrella Alfredo;
- 10)Integrazione Denuncia di Successione Petrella Alfredo;
- 11) Verbale di Accesso;
- 12) Planimetria Abusi;
- 13) Documentazione Fotografica;
- 14) Quadro sinottico;
- 15) Dati Osservatorio Imm.re CC.I.AA;
- 16) Dati Osservatorio Imm.re OMI Agenzia del Territorio
- 17) Copia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008
- 18) CD-rom

Viterbo, **30 Dicembre 2014**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**(geom. Massimiliano PALADINO)**