



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero di Ruolo Generale: 110/2020

Creditore

BANCA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA

Debitore



Ill.mo Sig. G.E. Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



il C.T.U.

Ing. Nervino Fabio

Studio tecnico ing. Fabio Nervino
via S. Maria n° 28 Soriano nel Cimino
Tel. 0761-744861 cel. 347-4443271
Email: fabio@studionervino.it
PEC: ing.nervino.fabio@pec.it



Premessa

Il sottoscritto Ing. Fabio Nervino nato a Belvedere Marittimo (CS) il 24/08/1971 C.F. NRVFBA71M24A773A residente a Soriano nel Cimino (VT) in via F. Suriano n. 7, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 614, con studio a Soriano nel Cimino in via S. Maria (VT) n. 28 essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 23/10/2020 nella procedura esecutiva Banca Terre Etrusche e di Maremma/....., iscritta al n° 110/2020 R.G. E, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il conferimento dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 12 novembre 2020;
- ha iniziato le operazioni peritali nel successivo mese di dicembre provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
 - verificare la documentazione catastale ed ipotecaria di cui al certificato notarile del 07.10.2020 redatto dal Notaio Dott. Domenico Brunelli in merito al compendio pignorato, composto da un immobile ad uso negozio ed un altro ad uso laboratorio artigianale siti rispettivamente al n.di via nel comune di Grotte di Castro (VT);
 - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa catastale, la visura storica dei terreni e fabbricati, l'elenco immobili e le planimetrie catastali (ALLEGATO 1);
 - acquisire l'ispezione ipotecaria comprensiva dell'elenco delle formalità degli immobili ed a carico degli eseguiti, (ALLEGATO 2);
 - reperire presso l'archivio notarile distrettuale di Viterbo la copia conforme degli atti di compravendita (ALLEGATO 3);
 - reperire la documentazione urbanistica (ALLEGATO 4) dei beni pignorati;
 - reperire rispettivamente presso l'anagrafe del comune di Grotte di Castro il certificato di matrimonio ovvero certificato di stato libero (ALLEGATO 5) degli eseguiti;
 - effettuare congiuntamente al Custode nominato, Avv. Marta Venturini, il primo accesso agli immobili in data 02/12/2020, così come risulta dal corrispondente verbale redatto dal Custode (ALLEGATO 6), durante il quale si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, mediante scatti fotografici (ALLEGATO 7) degli ambienti interni ed esterni e rilievi metrici di controllo necessari per una rappresentazione grafica attuale delle unità immobiliari (ALLEGATO 8).



- ha provveduto all'**invio alle parti** dell'elaborato peritale redatto, già presentato nei termini di novanta giorni tramite piattaforma informatica, rispettivamente per PEC al creditore procedente ed al custode mentre tramite raccomandata a/r al debitore, non avendo ricevuto alcuna relativa nota di osservazione nei termini fissati, si ripropone la stessa **perizia in forma definitiva** ai fini del deposito cartaceo e telematico avendone unicamente aggiornato la data. (ALLEGATO 10).



Risposte ai quesiti

Si procede di seguito con la disamina delle argomentazioni di cui ai singoli quesiti richiesti, secondo lo schema proposto in fase d'incarico:

Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.

In fase preliminare è stata controllata e accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

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.

E' stata reperita la documentazione catastale aggiornata (ALLEGATO 1) (relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo settore Territorio, e precisamente:

- Visura storica terreni

Foglio n. 26 Particella n. 297 estratta in copia il 03/12/2020 n. T119343

- Visure storiche fabbricati

Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 6 estratta in copia il 03/12/2020 n. T116503

Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 17 estratta in copia il 03/12/2020 n. T117545

- Elenco immobili

Foglio n. 26 Particella n. 297 estratto in copia il 03/12/2020 n. T120301

- Scheda catastale

Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 6 scheda n. 9399895 del 30/03/1940 estratta in copia il 19/11/2020 n. T282215;



Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 17 protocollo n. VT0013883 del 13/02/2013 estratta in copia il 19/11/2020 n. T282216

- Estrato di mappa catastale

Foglio n. 26 particella n. 297 estratto in copia il 03/12/2020 n. T121643

Alla data odierna, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini della esatta identificazione.

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.

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ALLEGATO 2).

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà, i frazionamenti e le variazioni catastali, avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 6 (locale commerciale)**

L'unità immobiliare, sita in via n. .., al piano terreno, risulta così identificata sin dalla VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 13/01/2005 prot. n. VT0002929 (n. 1037.6/2005) e deriva dal Foglio MU particella 860 subalterno 6, così censito dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Intestatario attuale dell'immobile:

..... nata a, codice fiscale, per i diritti di 1/1 (un primo) della Piena Proprietà.

Provenienza:

L'immobile in oggetto è pervenuto a, come bene personale ex art. 179 c.c., in quanto destinato all'esercizio della propria attività professionale, giusta Atto di Compravendita ai rogiti del



notaio Orzi Luigi di Viterbo in data 11/06/1985 repertorio n. 19616, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Viterbo in data 25/06/1985 al numero 5370 di formalità, da Camilli Oriente e Camilli Maria secondo i propri diritti ma solidalmente per l'intero.

- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 17 (laboratorio artigianale)**

L'unità immobiliare, sita in via, al piano primo sottostrada, risulta così identificata sin dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE MAGAZZINO-LABORATORIO ARTIGIANALE del 13/02/2013 prot. n. VT0013883 (n. 2465.1/2013) e deriva dalla particella 297 subalterno 5, che in seguito a VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 13/01/2005 prot. n. VT0002929 (n. 1037.6/2005) deriva dal Foglio MU particella 860 subalterno 5, così censito dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Intestatari attuali dell'immobile:

..... nata a, codice fiscale, per i diritti di 1/2 (un mezzo) della Piena Proprietà, in regime di comunione legale dei beni;

..... nato a codice fiscale, per i diritti di 1/2 (un mezzo) della Piena Proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza:

....., coniugati in regime di comunione dei beni, hanno acquistato l'immobile già identificato con Foglio MU particella 860 subalterno 5, con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Orzi Luigi di Viterbo in data 10/10/2000 repertorio n. 68220, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Viterbo in data 13/10/2000 al numero 9391 di formalità, da Provvedi Pierina nata a Grotte di Castro il 28/06/1928. Provvedi Pierina era proprietaria della piena proprietà dell'immobile giusta Successione Testamentaria a Moretti Maria, nata a Grotte di Castro (VT) il 23/06/1901, apertasi il 03/12/1985 denuncia n. 33 vol. 723 Ufficio del Registro di Viterbo, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo in data 29/08/1987 al n. 7761 di formalità (nella nota di trascrizione l'immobile è stato identificato con foglio MU1 particella 860 subalterno 5) regolata da testamento pubblicato con atto ai rogiti notaio Luigi Orzi registrato a Viterbo in data 18/02/1986 al n. 1667.

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 fallimento).



Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO 2):

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo in data 24 agosto 2012 al n. 1233 di formalità per euro 128.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano Società Cooperativa, a garanzia di un mutuo di euro 80.000,00 della durata di 10 anni gravante sugli immobili siti in Comune di Grotte di Castro censito al NCEU:
 - al Foglio n. 26 particella n. 297 sub. 6 (contro per i diritti di 1/1 piena proprietà);
 - al Foglio n. 26 particella n. 297 sub. 17 (contro e per i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno).
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Viterbo in data 20 luglio 2020 al n. 6512 di formalità a favore di Banca Terre Etrusche e di Maremma – Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro:
 - per i diritti di 1/1 piena proprietà immobile sito in Comune di Grotte di Castro censito al NCEU al foglio n. 26 particella n. 297 sub. 6;
 - per i diritti di 1/2 della piena proprietà ciascuno su immobile sito in Comune di Grotte di Castro censito al NCEU al foglio n. 26 particella n. 297 sub. 17.

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.

Sono state reperite le mappe catastali del terreno su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il compendio pignorato non comprende alcun terreno.

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

Si sono effettuate consultazioni presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Grotte di Castro, dove è stato acquisito il certificato di matrimonio, in data 15/01/2021, (ALLEGATO 5) relativi ai soggetti debitori. Non si evincono annotazioni marginali.



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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

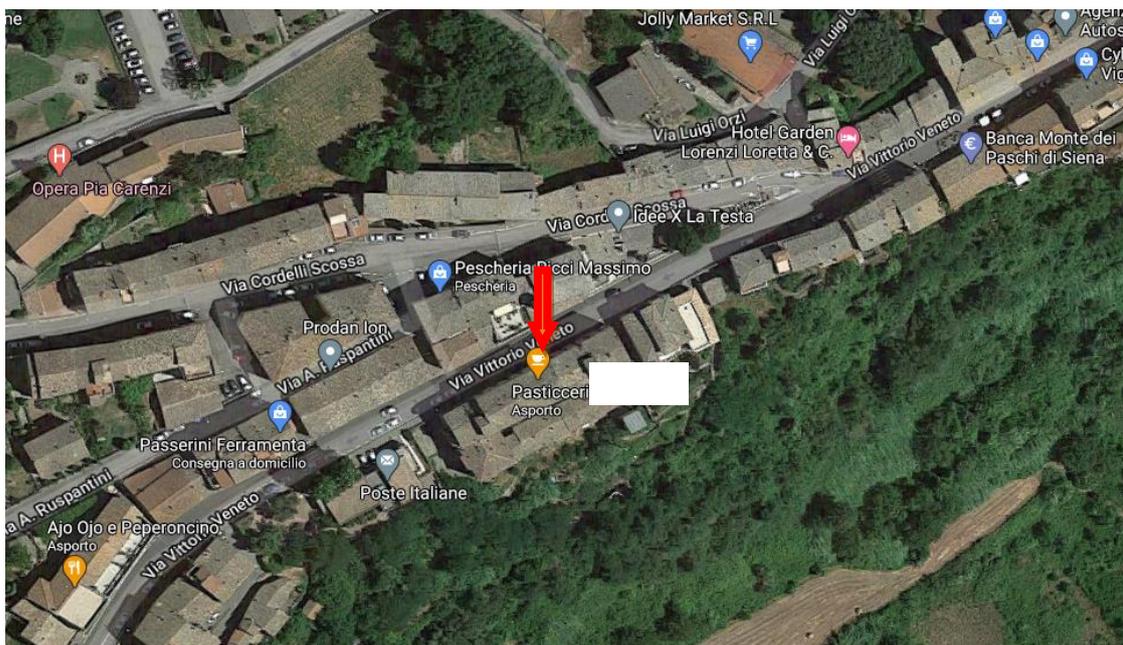
Il giorno 02/12/2020, si è proceduto al sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, previo preventivo avviso ai debitori eseguiti da parte dell'Avv. Marta Venturini custode nel procedimento in oggetto.

Il custode ha redatto come da prassi il verbale di accesso ai luoghi che viene allegato alla presente relazione di consulenza (ALLEGATO 6).

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU, coadiuvato dal geom. Federico Clarioni per le operazioni di rilievo metrico e scatti fotografici sia all'interno dei locali sia all'esterno, ha acquisito tutte le informazioni utili per la stesura della relazione peritale.

Oggetto del pignoramento sono due immobili, uno ad uso locale commerciale (pasticceria-bar) posto al piano terra con ingresso sulla via principale ed un altro, collegato internamente al primo, posto al piano primo sottostrada ad uso laboratorio artigianale nel comune di (VT).

Vista aerea ubicazione immobili



Le unità immobiliari pignorate sono censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo con i seguenti dati:

Unità immobiliare n.1 (locale commerciale)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
26	297	6	C/1	5	32 mq	33 mq	€ 404,90

Confinante con via Vittorio Veneto ed altre unità immobiliari

Unità immobiliare n.2 (laboratorio artigianale)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
26	297	17	C/3	1	30 mq	43 mq	€ 75,92

Confinante con via Vittorio Veneto ed altre unità immobiliari

• **Descrizione immobili**

L'unità immobiliare n. 1, alla quale si accede mediante ingresso su via Vittorio Veneto, è un locale commerciale con attività di pasticceria e di bar con vendita e somministrazione al pubblico di bevande e prodotti dolciari autoprodotti nella sottostante unità immobiliare n. 2 adibita a laboratorio artigianale. Le due unità sono collegate tramite una scala in acciaio interna. Il locale artigianale è dotato di un ingresso su retro. Ciascuna delle unità è dotata di un locale bagno (ALLEGATO 8). Gli immobili sono parte di un edificio condominiale realizzato in muratura di tufo con solai in acciaio e tavelloni di laterizio. Le facciate esterne risultano in parte a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. Le pareti all'interno sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate con tempera lavabile, quelle dei bagni ed in parte della zona laboratorio sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno ed in alluminio. Le pavimentazioni del locale pasticceria sono in laminato di legno mentre quelle del laboratorio in gres porcellanato. Il locale commerciale è dotato nella parte del soffitto di illuminazione con faretti ad incasso. Gli impianti tecnologici sono perfettamente funzionanti ed a norma. Nel complesso lo stato di conservazione è da ritenersi buono.

Di seguito vengono riportate le superfici interne utili per singolo ambiente, la superficie utile calpestabile con indicato a fianco quella corrispondente interna lorda (comprensiva dei tramezzi):

Unità immobiliare n.1

- Locale commerciale 30,83 mq.
 - Bagno 2,06 mq.
- Superficie utile calpestabile 32,89 mq. (Superficie interna lorda = 33,19 mq.)**



Unità immobiliare n.2

- Locale laboratorio artigianale 29,61 mq.
 - Bagno 3,55 mq.
- Superficie utile calpestabile 33,16 mq. (Superficie interna lorda = 33,73 mq.)**

Per quanto riguarda la documentazione fotografica degli immobili oggetto di studio si rimanda direttamente a quanto riportato in allegato (ALLEGATO 7).

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 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:

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consentono la sua univoca identificazione.

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 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 (tamponatura o altro) all'uopo.

Nelli atti di compravendita descritti al quesito n. 3, viene indicato che la sig.raacquista come bene personale l'immobile commerciale (di superficie pari a 32



mq) e assieme al coniuge, in comunione dei beni, il locale magazzino posto al piano sottostante (di superficie pari a 30 mq). I suddetti immobili, così come dichiarato negli atti di compravendita, fanno parte di un edificio realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e non sono state eseguite sugli stessi opere abusive. Sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati effettuati lavori di ristrutturazione al fine di realizzare un'attività commerciale di pasticceria al piano terra e il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale sul locale posto al piano primo sottostrada. Con l'intervento di ristrutturazione è stata anche realizzata una scala di collegamento tra le due unità immobiliari. Tali lavori sono stati autorizzati dal comune di Grotte di Castro con Permesso di costruire n. 17/2012 in data 29/09/2012 (ALLEGATO 4). Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato nelle piante allegate al progetto approvato con Permesso di Costruire di cui sopra se non per lievi modifiche nel locale bagno del laboratorio, per la forma della scala di collegamento tra i due locali e le dimensioni della apertura di ingresso del locale commerciale.

Per quanto concerne le planimetrie catastali, quella del laboratorio artigianale differisce per la suddivisione del bagno e antibagno, mentre quella del locale pasticceria è da aggiornare per la presenza del vano scale, l'eliminazione di un tramezzo centrale, la presenza del bagno e l'allargamento dell'ingresso.

Quesito n° 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra,.) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche 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 compendio pignorato non include porzioni aliene e/o comuni.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano provenire da una maggiore consistenza originaria.



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.

Per le difformità descritte in precedenza è necessario un aggiornamento catastale per diversa distribuzione spazi interni per entrambe le unità immobiliari. Tale variazione non è stata effettuata, in quanto le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi, lo stato autorizzato con permesso di costruire n. 17/2012 e la planimetria catastale, per essere regolarizzate, necessitano di una SCIA per regolarizzazioni tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i. da presentare al Comune di Grotte di Castro, prima dell'aggiornamento catastale.

Quesito n° 13

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

L'utilizzazione del bene risulta di tipo commerciale ed è inserito rispetto al vigente P.R.G. in zona Centro Storico.

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.

Da una lettura della documentazione messa a disposizione dagli esecutati si può asserire che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono conformi rispetto al permesso di costruire n. 17/2012 se non per lievi discordanze comunque sanabili.

Risulta presentata una richiesta di agibilità in data 06/12/2003 prot. 4261 e una successiva autodichiarazione per attestazione di agibilità a firma dell'ing. Maurizio Morgantini deposita in data 18/02/2014 prot. 651 presso il comune di Grotte di Castro (ALLEGATO 4).



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 oblazioni 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, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano presentate istanze di condono.

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.

Il compendio pignorato attualmente risulta libero e non gravato da censo, livello o 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.

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione o di manutenzione fisse.

Si evidenzia inoltre che non risultano né spese straordinarie già deliberate sul compendio pignorato né procedimenti giudiziari pendenti sullo stesso.

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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni pignorati dovranno essere venduti in un unico lotto (comprendente locale commerciale e laboratorio artigianale).

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'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 risultano essere pignorati per l'intera quota.

Quesito n° 20

Accerti se l'immobile è libero o 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 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.

Alla data odierna gli immobili risultano utilizzato dagli esecutati.

Quesito n° 21

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.

Tenuto conto delle quotazioni in atto recentemente adottati nel comune di Grotte di Castro per immobili simili, delle indicazioni delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, considerato il buono stato di manutenzione dell'immobile, un canone di locazione congruo risulta essere:

VALORE CANONE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 6 (locale commerciale)**

Sup. interna lorda x Valore unitario

mq. 33,19 x 6,00 €/mq. x mese = €. 199,14 al mese arrotondato a **€. 200,00 al mese**

- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 17 (laboratorio artigianale)**

Sup. interna lorda x Valore unitario

mq. 33,73 x 2,40 €/mq. x mese = €. 80,95 arrotondato a **€. 85,00 al mese**

Complessivamente un prezzo congruo può essere: **€. 300,00 al mese**

Alla data odierna gli immobili risultano utilizzati dagli esecutati.

Quesito n° 22

Ove l'immobile sia occupato dal 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 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).

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, ma utilizzati dagli esecutati.



Quesito n° 23

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

Sugli immobili non esistono vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sul compendio pignorato non si segnala l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Sugli immobili non esistono diritti demaniali e usi civici.

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

Risposta accorpata dettagliatamente al Quesito n. 25

Quesito n° 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione “del più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni, lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento sintetico per confronto e quindi applica al parametro tecnico (il metro quadrato di superficie) un valore determinato, tramite un'indagine conoscitiva rilevata presso agenzie immobiliari operanti nel territorio e verificata nella banca dati Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio, attraverso ponderati raffronti costituiti da beni analoghi recentemente compravenduti in Grotte di Castro e che rappresenta il prezzo di mercato più attinente per l'alienazione dei beni oggetto della procedura esecutiva. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima del bene immobile ed in particolare localizzazione, posizione, caratteristiche costruttive, esposizione, stato conservativo, finiture e quant'altro.

Nello specifico per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio esecutato, si sono consultate le banche dati quotazioni immobiliari **(ALLEGATO 9)**:

- fonte OMI Camera di Commercio Viterbo
- fonte OMI Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle Entrate:

valore compreso tra €/mq 750,00 e €/mq 1.500,00 (i prezzi riportati vanno riferiti alla superficie lorda).

Il prezzo è riferito a negozi.

O.M.I. Camera di Commercio VT:

valore compreso tra €/mq 600,00 e €/mq 800,00 (i prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione). I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali, Superficie interna Lorda). *Il prezzo è riferito a negozi.*

Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari prese in esame, considerato l’ottimo grado di conservazione delle stesse, tenuto conto dell’ottima posizione in cui risultano ubicate, il più probabile valore unitario di mercato può essere determinato in **€. 1.200,00 (milleduecento/00 euro)** al mq di superficie interna lorda per il locale commerciale e in **€. 600,00 (seicento/00 euro)** al mq di superficie interna lorda per il locale laboratorio artigianale.



- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 6 (locale commerciale)**

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. interna lorda x Valore unitario

mq. 33,19 x €/mq. 1200,00 = €. 39.828,00 arrotondato a €. 40.000,00

- **Immobile identificato al Foglio n. 26 Particella n. 297 sub. 17 (laboratorio artigianale)**

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. interna lorda x Valore unitario

mq. 33,73 x €/mq. 600,00 = €. 20.238,00 arrotondato a €. 20.000,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€. 40.000,00 + €. 20.000,00 = €. 60.000,00 (sessantamila/00 euro).

Quesito n° 26

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

Data l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche dei beni, si ritiene che ci siano buone prospettive di utile collocamento sul mercato.

Quesito n° 27

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

Il compendio pignorato non è locato.

Conclusioni

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Soriano nel Cimino, 9 giugno 2021

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Ing. Nervino Fabio



Allegati:

- Allegato 1 (estratto di mappa catastale, visure storiche e planimetrie);
- Allegato 2 (ispezione ipotecaria e elenco formalità);
- Allegato 3 (atti di compravendita);
- Allegato 4 (documentazione urbanistica);
- Allegato 5 (certificato di matrimonio);
- Allegato 6 (verbale inizio operazioni peritali);
- Allegato 7 (documentazione fotografica);
- Allegato 8 (rappresentazione grafica stato attuale);
- Allegato 9 (O.M.I. Agenzia delle Entrate di Viterbo e O.M.I. Camera di Commercio di Viterbo)
- Quadro sinottico
- Ricevuta invio alle parti elaborato peritale compreso allegati

