

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n° 188/2019

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 14.05.2020

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 188/2019, XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX;
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione e che una volta ricevuto l'incarico ha iniziato le sue operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:
 - 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 dell'ufficio; -----

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; -----

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; -----

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); -----

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; -----

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); -----

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; -----

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'identificazione 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; -----

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 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 status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -

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; -----

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; -----

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; -----

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

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; -----

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 dell'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; -----

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;

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 condominiale non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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; -----

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; -----

20) 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; -----

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; -----

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); -----

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; -----

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 al 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; -----

25) indichi espressamente 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 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; -----

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; -----

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; -----

28) 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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;-----

29) invii, a mezzo di servizio postale con racc. 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 **trenta** 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;** -----

30) 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 (privo di allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo

termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della c.d. "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; -----

31) 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; -----

32) 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; -----

33) 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); -----

34) 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; -----

35) alleggi alla relazione: -----

- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode dott. Rossetti Alessio comunicava alla parte esecutata (i sig.ri xxxxx xxxxxx e xxxxxx) e al sottoscritto che il giorno 18 ottobre 2019 , alle ore 16.00, sarebbe avvenuto il primo accesso all'immobile pignorato.

In tale giorno gli esecutati non si sono presentati, per cui il custode ha fissato una nuova data per il giorno 29/11/2019, alle ore 15,00; questo nuovo sopralluogo è avvenuto alla presenza dei carabinieri e di un fabbro per l'apertura forzata dell'immobile, come poi si è stato costretti a fare in quanto i signori xxxxxx non si sono ripresentati.

Entrambi i verbali, a cura del Custode, sono rimessi in allegato (all. n. 1).

Nel corso dell'ispezione, si è potuto controllare le reali condizioni dell'immobile pignorato e si è potuto accertare, altresì, se l'immobile fosse occupato o meno.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo, Ufficio stato civile del Comune di Roma sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli, salvo di cui sopra, ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 13/09/2019 a cura del dott. Alberto Parisio, notaio in Bologna, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

L'immobile pignorato è distinto catastalmente alla sezione fabbricati al foglio 21 del Comune di Bomarzo, p.lla 399 e subalterno n.14, via Pontone Lucia, n.25, piano seminterrato, categoria A2, classe 2, vani 7, superficie catastale 160 mq, R.C.E. 578,43.

Risulta così distinto per variazione del 26/01/2007 protocollo n. VT 0011621 in atti dal 26/01/2007 cambio di destinazione d'uso e fusione n. 1452.1/2007 del mappale 399 subalterni 3, 4 e 5 tali per costituzione del 17/01/1989 n.39V/89.

Le visure catastali storiche dell'immobile oggetto di esecuzione e di quelli da cui esso deriva sono rimesse in allegato, all. n. 2.

Quanto al quesito n. 3

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che l'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Conso Michele di Roma del 20 aprile 2007, rep. n. 37719/6385, trascritto a Viterbo il 3 maggio 2007 all'articolo Reg. part. 5465, Reg. gen. 7820, da potere di xxxxxx nato a Nepi il xx/xx/xxx.

In detto atto i signori xxxxxx xxxxx e xxxxxx, dichiarano di acquisire l'immobile sopra indicato, rispettivamente in regime di separazione dei beni e come bene personale, a tal proposito si rimanda al punto 6.

L'atto è rimesso in allegato, all. n. 3.

A sua volta al sig. xxxxxxxx, la piena proprietà del predetto immobile nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Atto di acquisto a ministero Notaio Orzi Luigi del 04/10/1996, Rep. 58001, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 11160, Reg. Gen. 13755 del 05/10/1996.
L'atto ultraventennale è rimesso in allegato, all. n. 4.
- Atto di permuta a ministero Notaio Luciano D'Alessandro del 18/12/1986, Rep. 60968/3869, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 121, Reg. Gen. 136 del 05/01/1987.

L'atto ultraventennale è rimesso in allegato, all. n. 5.

- Atto di acquisto a ministero Notaio Furio Giardino Di Montefiascone del 11/03/1977, Rep. 129/54, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 6601, Reg. Gen. 7880 del 11/03/1977.

Tale atto è relativo all'acquisto del terreno da parte del sig. xxxxxx in cui avrebbe realizzato in prima persona il fabbricato in oggetto.

Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Nel ventennio gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9498, Reg. Gen. 12323 del 29/08/2019 a favore xxxxxxxxx, con sede in Bologna – p.iva 03678981204

contro

xxxxxxx , nato a xxxxxx xxxxxx, C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxx , nata a xxxxxx il xxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Unep del tribunale di Viterbo del 17/07/2019 Rep. 1196.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.lla 399, sub.14.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9535, Reg. Gen. 12599 del 11/10/2013 a favore xxxxxxxxx, con sede in Bologna – p.iva xxxxxxxxx

contro

xxxxxxx , nato a xxxxxxxx, C.fis. xxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxx , nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Ufficiali Giudiziari del tribunale di Viterbo del 29/07/2013 Rep. 798.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.lla 399, sub.14.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9531, Reg. Gen. 12592 del 11/10/2013 a favore xxxxxx, con sede in Bologna – p.iva xxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, C.fis. xxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

C.fis. XXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Ufficiali Giudiziari del tribunale di Viterbo del 29/07/2013 Rep. 798.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.lla 399, sub.14.

In calce a detto atto risulta il seguente annotamento:

- a) Annotazione trascrizione portante annullamento per errata acquisizione conservatore del 28/10/2013 Rep.475 Reg. part. 1897 Reg. gen. 13364 del 29/10/2013.

ISCRIZIONI

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo – servizio di Pubblicità immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 4211, Reg. Gen. 21427 del 23/12/2019, per la somma di Euro 34.751,42 a garanzia di capitale di Euro 17.375,71, a favore: XXXXXX, con sede a Pescara, P.iva XXXXXX, che elegge a domicilio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di ½.

Titolo: Atto amministrativo XXXXXXXXXXXXXXX del 09/12/2009 rep. 34478.

Grava: la quota di ½ di piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.lla 399, sub.14.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo – servizio di Pubblicità immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 1448, Reg. Gen. 7821 del 03/05/2007, per la somma di Euro 380.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 190.000,00, durata 25 anni

a favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Bologna, p.iva 03719580379

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

C.fis. XXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di ½.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Da segnalare inoltre che in fase di richiesta del certificato di matrimonio il sottoscritto è venuto a conoscenza in modo informale che il sig. xxxxxxxx è deceduto in data xx/xx/xxxxx.

In allegato, all. n. 9, si rimette il certificato di matrimonio di entrambi gli esecutati.

Quanto al quesito n. 7

L'immobile pignorato risulta catastalmente così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Bomarzo, Foglio 21, p.lla 399, sub. 14, Via Pontone Lucia, n.25, piano seminterrato, categoria A2, classe 2, vani 7, superficie catastale 160 mq, R.C.E. 578,43.

Risulta così distinto per variazione del 26/01/2007 protocollo n. VT 0011621 in atti dal 26/01/2007 cambio di destinazione d'uso e fusione n. 1452.1/2007 del mappale 399 subalterni 3, 4 e 5 tali per costituzione del 17/01/1989 n.39V/89.

Il sopra elencato immobile è intestato a :

- xxxxxxxx , nato a xxxxxxxxxxxxxxxx,
C.fis. xxxxxxxx, titolare della quota di ½.
- xxxxxxxx , nata ,
C.fis. xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

CONFINI

Come desunto dal foglio catastale l'immobile confina con:

Via Pontone Lucia per due lati, proprietà p.lla 399 sub.6 -2-7 e 15, p.lla 487, salvo altri

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

L'immobile pignorato è stato oggetto nel 2007, prima di essere venduto ai signori xxxxxxxx, di fusione e cambiamento di destinazione d'uso dei sub. 3, 4 e 5. All'origine l'immobile era adibito a studio dentistico, il sub.3 con

categoria catastale A2 di 3 vani, mentre il sub. 4, categoria catastale C3 di 56 metriquadri, era un deposito-laboratorio e il sub.5 con categoria C6 di 13 metriquadri era un garage. Poi gli immobili sono diventati un'unica unità immobiliare di categoria catastale A2. Questo risulta però fatto solo catastalmente ma non urbanisticamente.

Secondo il progetto approvato dal Comune l'immobile al piano seminterrato risultava come unica unità immobiliare, che poi nel 1989 è stato diviso in più unità. Ad oggi il seminterrato oltre all'immobile oggetto di esecuzione è composto da altri due immobili confinanti, di cui uno, il sub.6, era nel progetto approvato mentre l'altro, il sub.2, non esisteva da progetto.

L'immobile a livello di distribuzione degli spazi interni è predisposto per lo svolgimento dell'attività di dentista come di fatto lo è stato.

L'immobile risulta costituito da un ingresso, n.3 servizi igienici più un ripostiglio e n.6 stanze polifunzionali.

La palazzina dove insiste l'immobile è costituito da un piano seminterrato, piano terra e primo.

Al piano terra ci sono 2 appartamenti e al piano primo c'è un'unica abitazione.

Le parti in comune sono costituite dall'area di corte del fabbricato.

Esso è stato realizzato nei primi anni ottanta.

La struttura è mista con muratura portante e pilastri; la copertura e i solai sono in latero cemento.

L'altezza di piano è pari a 2,70 metri.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

L'illuminazione e l'areazione dell'immobile è data soprattutto dagli infissi sul fronte scoperto, lato ovest, dove abbiamo un portoncino d'ingresso, una porta finestra con accanto altra apertura a filo soffitto e infine un ingresso carrabile; invece gli altri tre lati sono quello a sud parzialmente scoperto e gli altri danno direttamente sull'intercapedine in muratura di tufo, in questi tre lati gli infissi sono costituiti da n.5 aperture a filo soffitto a vasistas.

Gli infissi esterni sono in cattivo stato di manutenzione

I pavimenti sono in monocottura.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è realizzato in parte a vista e in parte sottotraccia.

I servizi igienici sono provvisti dei relativi sanitari.

L'immobile è provvisto di utenza elettrica e acqua.

Il riscaldamento è a gas metano con termosifoni di alluminio a piastra, la caldaia non è più in funzione.

Lo smaltimento delle acque reflue è collegato alla rete cittadina.

Secondo il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Bomarzo il fabbricato è in zona B di completamento.

L'immobile è interessato da vincolo di tutela di natura paesaggistica come insediamento urbano con vincolo paesaggistico secondo art.8 del PTPR: beni paesaggistici art.34 co 1, lett.a del codice dei beni culturali e paesaggistici.

Allo stato attuale l'immobile risulta, oramai da lungo tempo, in uno stato di abbandono comunque lo stato di manutenzione e conservazione risulta sufficiente.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi allo si rimanda all'elaborato grafico allo stato di fatto , all. n.8.

Consistenza immobile

L'immobile ha una consistenza rilevata in superficie utile pari a circa 124 metri quadri.

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui al progetto, alla planimetria catastale e allo stato di fatto.

Quanto al quesito n. 10

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Una volta ottenuto la conformità urbanistica occorrerà eseguire la relativa variazione catastale.

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quello di zona urbana di completamento.

Quanto al quesito n. 14**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Con l'accesso agli atti al Comune di Bomarzo il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile pignorato è stato realizzato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.8 del 26/11/1983 rilasciata al sig. xxxxxx, pratica edilizia n.8 del 1983, prot. n.500 .
- Variante concessione edilizia del 17/11/1986, pratica edilizia n.44 del 1983, prot. n. 2809.
- Permesso di costruire in sanatoria del 23/06/2005, n.12/05.

Dei primi due titoli abilitativi, la concessione originaria del 1983 e quella relativa alla sua variante in opera è stata trovata in archivio la relativa documentazione, mentre del permesso di costruire in sanatoria il n.12/05, seppur registrato non è stata ritrovata la sua cartellina, pertanto non si sa a cosa fosse attinente la sanatoria e quali modifiche siano state in oggetto. L'ufficio tecnico del Comune di Bomarzo nella persona dell'arch. Brugnoli si è impegnato a trasmettermi l'attestazione del non ritrovamento della suddetta documentazione.

In allegato si rimette la documentazione relativa alle due concessioni edilizie, all. n. 10 e i grafici di progetto approvato, all. n.11.

DIFFORMITA' URBANISTICA:

La difformità urbanistica riscontrata rispetto al progetto approvato è quella relativa alla realizzazione di un locale di circa 6 metriquadri ricavato sotto il portico del piano terra, dove sono stati realizzati due servizi igienici.

Poi da segnalare delle piccole modifiche riguardo il posizionamento e la grandezza degli infissi.

Potrebbe essere che tali difformità fossero oggetto proprio del permesso in sanatoria di cui sopra ma comunque occorrerà per i nostri scopi ripresentare il condono, tenendo conto che tali difformità, realizzate negli anni ottanta-novanta, sono comunque sanabile.

In allegato si rimette l'elaborato con l'individuazione della difformità urbanistica di cui sopra, all. n. 12

Da segnalare che l'immobile non è provvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

Poi c'è la questione riguardo il cambio di destinazione d'uso dove tutto l'immobile è passato in categoria A2, che pure questa potrebbe essere stata oggetto della sanatoria presentata di cui sopra, ma che non possiamo esserne certi.

Si osserva comunque che un intero piano seminterrato passi oggi ad una destinazione d'uso di abitazione civile, tenendo conto del regolamento

edilizio comunale e le condizioni minime igienico sanitarie da rispettare risulta alquanto difficile fare questo, pertanto occorrerà comunque una variazione catastale.

La spesa complessiva per la sanatoria e la variazione catastale comprensiva di tutti i costi viene quantificata in 3000 euro.

Quanto al quesito n. 15

Come riportato al punto precedente risulta registrato un permesso di costruire in sanatoria di cui però non si trova la relativa documentazione.

Quanto al quesito n. 16

Si è verificato che l'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico

Quanto al quesito n. 17

Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione né ci sono spese deliberate .

Quanto al quesito n. 18

FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico il lotto non può che essere unico :

Lotto unico

Catasto Fabbricati: Foglio 21, p.lla 399, sub. 14.

Quanto al quesito n. 19

Il lotto è cointestato a due proprietari con piena proprietà di un 1/2 di quota ciascuno.

Quanto al quesito n. 20

L'immobile risulta libero.

Quanto al quesito n. 21

Immobile non occupato.

Quanto al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato.

Quanto al quesito n. 23

Sull'immobile pignorato non gravano l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

La zona è vincolata paesaggisticamente art. 8 del PTPR, beni paesaggistici art.34,co1, lett.a del codice.

Non esistono oneri di natura condominiale.

Quanto al quesito n.24

Valutazione

Per la valutazione dell'immobile siffatto tenuto conto di tutto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare l'immobile, a corpo e non a misura, come segue:

valore unitario al metroquadro di superficie utile pari a

600 Euro/mq.

Pertanto il valore stimato del lotto risulta essere il seguente :

Lotto Unico

$$600 \text{ Euro/mq} \times 124 \text{ mq} = \underline{74.400 \text{ Euro}}$$

A questo valore determinato occorre decurtare la spesa per sanare le difformità urbanistiche riscontrate che abbiamo valutato in 3.000 euro, per cui il prezzo a base d'asta sarà il seguente:

$$74.400 - 3000 = \underline{71.400 \text{ euro.}}$$

Quanto al quesito n. 25

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, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni delle agenzie immobiliari "Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

L'utilizzo che si può fare del bene pignorato è prima di tutto quella per cui è stato realizzato ovvero adibito a studio dentistico o cose simili oppure

utilizzarlo per qualche attività commerciale e finanche trasformarlo in parte ad abitazione con relative pertinenze.

Quanto al quesito n. 27

Nessuna locazione.

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 14/05/2020 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 14/05/2020, il presente elaborato peritale in forma integrale e in quella riservata, completo di tutti gli allegati compreso il quadro sinottico, sarà trasmesso in forma telematica e altresì depositato in forma analogica comprensivo del quadro sinottico ma privo degli allegati .

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà, in ogni caso, all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine delle pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea

che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimessa in allegato (all. n. 13).

Quanto al punto n. 34

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Quanto al punto n. 35

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Verbale di accesso 1 e 2
- 2) Visure catastali storiche immobili
- 3) Atto di provenienza agli esecutati
- 4) Atto di provenienza ultraventennale 1
- 5) Atto di provenienza ultraventennale 2
- 6) Visura ipotecaria aggiornata
- 7) Estratti di mappa, wegis, elaborato di piano, planimetria catastale
- 8) Elaborato grafico stato di fatto e di individuazione opera non conforme
- 9) Certificati di matrimonio
- 10) Titoli abilitativi
- 11) Elaborati grafici progettuali
- 12) Grafico individuazione opera non conforme
- 13) Documentazione fotografica

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

La presente relazione tecnica che si compone di n. 28 pagine redatte con il computer oltre agli allegati.

Canepina, lì 27/01/2020

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)