

COPIA PER  
DEBITORE ESECUTIVO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

esec.ne imm.re N.278/2006 CA.RI.CIV C/O

Giudice dott. Lo Sinno

udienza del 07/02/2008

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso che nell'udienza del 10/09/07 il Giudice dott. Lo Sinno nominava il sottoscritto Ing. Massimo Paccosi (con sede in Viterbo Via della Pescheria 8.) Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da CA.RI.CIV Contro

ponendo al ctu i sottoelencati quesiti :

tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 c.p.c. e

degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti

pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento

in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre

formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene

sottoposto ad esecuzione (art.555 cod. proc. civ.).

in caso di esito positivo di tale accertamento si proceda alle attività di seguito elencate:

1) sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati, descritta ed accertata la loro

consistenza, assunte opportune informazioni, anche presso i competenti Uffici, proceda l'

esperto alla individuazione catastale degli immobili (partita, pagina, foglio, particella,

mappale, confini, reddito) e ne indichi il valore venale al comune commercio al fine della

determinazione del prezzo a base d'asta.

2) ove Sia necessario, possibile e conveniente proceda alla' formazione di lotti separati previa

individuazione catastale di ciascuno di essi (ove essi siano già dotati di separata identificazione

catastale, in caso contrario provvedendo a frazionamento previa richiesta di autorizzazione);

3) Se trattasi di immobile appartenente a più soggetti per quote, accerti la entità della quota



*[Handwritten mark]*

spettante al debitore esecutato e ne stabilisca di conseguenza il valore; indicando se sia possibile la separazione in natura del bene, mediante divisione, o se sia conveniente una vendita unitaria;

4) Accerti la eventuale esistenza di diritti e di pretese sui beni pignorati specificandone la natura e la portata (limitazioni legali, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario; possesso senza titolo, usufrutto, occupazione. con particolare riguardo alla presenza di vincoli di "usi civici" da accertarsi presso le università agrarie competenti e il Commissariato Usi Civici di Roma).

5) Acquisisca l'atto originario di acquisto o di provenienza a favore del debitore esecutato accertando il suo stato coniugale al momento dell'acquisto e a quello dell'effettuazione della stima (tenendo presenti le norme in materia di comunione legale tra coniugi per indicare se trattasi di bene personale o appartenente alla comunione);

6) accerti il CTU, per edifici, o loro parti, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria (ora permesso a costruire) in mancanza di tali concessioni dica se il permesso a costruire (già concessione in sanatoria) sia ottenibile ai sensi dell'art 13 legge 28 febbraio 1985 n 47 e succ modif (DPR 6.06.2001 n 380 ed ogni altro provvedimento legislativo nazionale o regionale sopravvenuto) e con quali oneri prevedibili per l'aggiudicatario in sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art 40 comma 60 legge n 47/85 (aggiunto dalla L 13.3.1988 n 68) e del capo IV della medesima legge e succ modifiche.

Accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile.

7) Predisporre ed allegare alla relazione un separato quadro sinottico contenente la descrizione sommaria dei singoli beni che si potranno porre in vendita, e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che dovranno essere riportati nella ordinanza di vendita (proprietà esclusiva o comproprietà, descrizione sintetica del bene con estremi catastali, e prezzo base d'asta);



8

8) controllare la documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e verificare se la stessa copra i venti anni anteriori alla data del pignoramento; in caso di mancanze procedere alla immediata segnalazione a questo G.E. "

Lo scrivente, avuta legale partecipazione del mandato suddetto il giorno 10/09/07 e prestato il giuramento di rito, fatte le preventive verifiche circa l'efficacia dell'atto di pignoramento con esito positivo, e dopo aver tentato senza successo di raggiungere telefonicamente il debitore, con lettera racc. a.r. in data 28/09/2007 comunicava al debitore (e per fax al creditore) la data del 13/10/06 alle ore 10.00 per sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il sottoscritto c.t.u. si è recato poi in tale data presso l'immobile in Civitella D'Agliano effettuando gli opportuni accertamenti.

In base a quanto verificato in sede di sopralluogo ed alle valutazioni tecniche fatte anche sulla base di atti acquisiti il sottoscritto CTU redige la seguente:

#### RELAZIONE

**Risposta al quesirto n.1:** Il compendio oggetto di pignoramento è articolato come segue:

- 1) Un appartamento sito al piano primo con sottostante magazzino, posizionato all'interno di un corpo di fabbrica realizzato in adiacenza con altri due fabbricati allineati lungo la via di accesso al campo sportivo comunale di Civitella d'Agliano in loc Madonna del Portone articolato in piano terra destinato a magazzino e piano primo destinato ad appartamento, e copertura a tetto a due falde.
- 2) Un immobile destinato a falegnameria e deposito attrezzi in autonomo corpo di fabbrica ad unico piano realizzato in aderenza alla parete nord ovest dell'appartamento.
- 3) Un piccolo lotto di terreno nelle immediate vicinanze dei precedenti due immobili destinato a seminativo
- 4) Altro piccolo lotto di terreno confinante con il precedente a querceto.

Gli immobili sono situati nel comune di Civitella d'Agliano in loc Madonna del Portone sita in



zona periferica rispetto al centro abitato con assetto pianeggiante, e destinazione urbanistica agricola.

1) Il primo immobile consiste in appartamento al piano primo con sottostante magazzino al piano terra con autonomo accesso, e con annesso giardino. L'appartamento al piano primo è accessibile da scala esterna che da accesso a balconata sviluppantesi sulla facciata del fabbricato. Lo stesso è costituito da ingresso, Cucina, soggiorno, 3 camere da letto, e bagno, per complessivi 94,66 mq utili interni, ballatoio a livello piano primo con accesso da due delle camere da letto, e dal soggiorno, su cui sbarca la scala esterna di accesso al piano primo, di sup. mq. 20.72, magazzino di due vani al piano terra per complessivi 67.88 mq giardino di proprietà esclusiva di sup. 93.60 mq sul lato strada. (vedasi foto 2, 4-8, 11, 37, 38,44 per l'esterno e foto 20-34 per l'interno);

L'immobile è individuato catastalmente al N.C.E.U. comune di Civitella d'Agliano, foglio 23 part. 111 sub 4. Esso confina ad nord est con fondo di proprietà \_\_\_\_\_ nord ovest con \_\_\_\_\_

l'immobile magazzino, attualmente adibito a falegnameria di proprietà Mecarolo, a sud est con altro appartamento di proprietà \_\_\_\_\_ a sud ovest attraverso l'annesso giardino con la strada di accesso al campo sportivo comunale (strada vicinale Fitonti). Il reddito catastale dell'immobile risulta essere di euro 361,52.

Valore venale al comune commercio:

Tenuto conto che nella zona in cui è localizzato l'immobile i prezzi di vendita per abitazioni in buono stato abitabili variano da euro 700 a euro 1200 per mq. utile abitabile e per magazzini e da euro 400 a euro 700 per magazzini e che l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione ed è dotato di discrete rifiniture interne ed impianti, si stima il prezzo di mercato dell'appartamento con annesso magazzino, giardino e terrazza, in euro 167.000,00

2) Il secondo immobile consiste in una falegnameria costituita da un vano principale ed uno secondario destinato a deposito attrezzi con accesso dalla strada del campo sportivo, il tutto per



complessivi 158 mq utili interni (vedasi foto 1, 52-57 per l'esterno e foto 45-51 per l'interno);

L'immobile è individuato catastalmente al N.C.E.U. comune di Civitella d'Agliano , foglio 23

part. 111 sub 3 . Esso confina ad nordest con fondo di proprietà \_\_\_\_\_ nord ovest con

con altro immobile di proprietà \_\_\_\_\_ a sud est con altro appartamento di proprietà

\_\_\_\_\_ a sudovest con la strada di accesso al campo sportivo comunale. Il reddito catastale dell'immobile risulta essere di euro 361.52.

Valore venale al comune commercio:

Tenuto conto che nella zona in cui è localizzato l'immobile i prezzi di vendita variano da euro 400 a euro 700 per mq. utile e che l'immobile si trova allo stato rustico , si stima il prezzo di mercato della falegnameria, in euro 79.000 ,00

3) Il terzo immobile consiste in un piccolo lotto di terreno destinato a seminativo di superficie 1390mq con accesso da strada comunale piuttosto sconnessa e acclive tramite servitù di passaggio su altro lotto confinante di stessa proprietà che si descrive di seguito, percorribile con mezzi agricoli, confluyente sulla strada del campo sportivo (vedasi foto 9, 10, 12-19);

L'immobile è individuato catastalmente al N.C.T. comune di Civitella d'Agliano , foglio 16

part. 155 . Esso confina a ovest con \_\_\_\_\_ con altro appezzamento di terreno di proprie

Il reddito dominicale dell'immobile risulta essere di euro 3,23 e quello agrario di euro 1,44.

Valore venale al comune commercio:

Tenuto conto che nella zona in cui è localizzato il terreno i prezzi di vendita variano da euro 1,5 a euro 2,5 per mq. , si stima il prezzo di mercato dello stesso, in euro 3.500,00

4) Il quarto immobile consiste in altro piccolo lotto di terreno confinante con il precedente, in bosco di querce di superficie 370 mq con accesso dalla medesima strada comunale descritta poc'anzi, confluyente sulla strada del campo sportivo;

L'immobile è individuato catastalmente al N.C.T. comune di Civitella d'Agliano . foglio 16

part. 159 . Esso confina ad est con fondo di proprie \_\_\_\_\_ a ovest con la strada di



comunale di accesso. Il reddito dominicale dell'immobile risulta essere di euro 0,48 e quello agrario di euro 0,08.

Valore venale al comune commercio, si stima il prezzo di mercato dello stesso, in euro 600,00

**Risposta al quesito n.2:**

1) Per il primo immobile appartamento, tenuto conto della disposizione dell'appartamento al piano primo con accesso tramite giardino al piano terra, che da accesso anche al sottostante magazzino appare complessa la ripartizione dell'immobile in più lotti richiedendo tale ripartizione anche interventi di tipo murario oltre che meramente catastale.

2) Il secondo immobile falegnameria non appare divisibile

3) 4) per quanto attiene i due lotti di terreno appare opportuno il loro accorpamento sia per la scarsa consistenza dei lotti che per la presenza della servitù di passaggio per consentire l'accesso di uno dei due dalla strada comunale.

Si individua pertanto i seguenti lotti

lotto 1: Appartamento piano primo, con annesso magazzino al piano terra e giardino e terrazzo, distinto n.c.e.u. comune di Civitella D'Agliano, foglio 23 part.111 sub 4 valore di mercato euro 167.000,00.

lotto 2: Locale adibito a Falegnameria, con annesso piccolo deposito attrezzi al piano terra, distinto n.c.e.u. comune di Civitella D'Agliano, foglio 23 part.111 sub 3 valore di mercato euro 79.000,00.

lotto 3: Lotto di terreno costituito da due piccoli appezzamenti il primo utilizzato a seminativo ed il secondo in bosco di querce, distinto n.c.t. comune di Civitella D'Agliano, foglio 16 part.155 e 159 valore di mercato euro 4100,00.

**Risposta al quesito n.3** trattasi di immobile appartenente ad un unico soggetto poichè il proprietario, ancorchè coniugato, ha dichiarato di trovarsi in regime di separazione dei beni.



**Risposta al quesito n.4:** In merito all'esistenza di diritti e pretese sui beni pignorati, va specificato che gli immobili del compendio ricadono in zona omogenea E2 della variante generale del P.R.G. di Civitella D'Agliano adottata dal c.c. n.16 del 28/3/1996. In merito l'ufficio tecnico comunale di Oriolo Romano relaziona che specifiche verifiche effettuate per tale zona hanno consentito di attestare che i relativi fondi non sono interessati da usi civici. Va inoltre precisato che sull'immobile appartamento risulta iscritta in data 29/12/2004 ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di durata 15 anni a garanzia della somma di euro 70.000 per la quale si allega alla presente perizia contratto di mutuo fondiario.

**Risposta al quesito n.5** dall'esame degli atti di provenienza dei beni a favore del debitore esecutato risulta che il suo stato coniugale al momento dell'acquisizione del compendio dei beni era di celibe e allo stato attuale lo stesso ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Ne consegue che il bene risulta di proprietà esclusiva del debitore.

**Risposta al quesito n.6:** Dall'analisi della documentazione prodotta dal Civitella d'Agliano si deduce che l'immobile è stato realizzato in zona omogenea E (agricola) per la quale è previsto dal P.R.G. la realizzazione di fabbricati rurali.

Come da richiesta del sottoscritto c.t.u. L'ufficio tecnico comunale di Oriolo Romano ha provveduto a ricercare nel proprio archivio concessioni, licenze edilizie e permessi di abitabilità relativi agli edifici oggetto di esecuzione, rinvenendo la conc. edilizia n.3131 del 21/10/1982 relativa realizzazione di muro di recinzione nella zona antistante il magazzino attualmente adibito a falegnameria, la conc. edilizia n.2336 del 18/1/1985 relativa alla realizzazione di un ricovero agricolo che risulta ricomprendere il locale principale del magazzino adibito a falegnameria e altro locale con esso confinante attualmente separato da tramezzatura, domanda di concessione in sanatoria ex l.47/1985 presentata il 22/5/1986 per abuso in loc. madonna del portone sup residenziale mq 27,61 e sup non residenziale mq 57,75. pratica questa non evasa per cui mancante ancora degli elaborati grafici e fotografici con



oblazione pagata in precedenza, è stata rinvenuta inoltre concessione edilizia n.3 del del  
3/5/1971 per ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, rurale, che inizialmente  
ritenuta dall'ufficio tecnico riferita agli immobili oggetto di perizia, da un successivo esame è  
risultata essere riferita ad altri derivanti dall'ampliamento dell'immobile appartamento oggetto  
di perizia. Da quanto dichiarato nell'atto di provenienza l'edificio appartamento risulta essere  
stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967, dato che appare confermato  
dalla presenza di una successiva concessione per ampliamento rilasciata nel 1971 (altrimenti  
non rilasciabile in caso di illegittimità dell'immobile da ampliare). Riassumendo pertanto  
l'immobile n.1 (appartamento) risulta essere edificato legittimamente in data anteriore al 1  
settembre 1967, mentre l'immobile n.2 (magazzino attualmente adibito a falegnameria) risulta  
essere stato realizzato in difformità alla concessione edilizia n.2336 del 18/1/1985 poichè nella  
concessione l'immobile oggetto di perizia e quello ad esso contiguo risultano essere un unico  
locale, e poichè il piccolo vano deposito attrezzi annesso alla falegnameria non risulta nella  
concessione edilizia rilasciata.



L'abuso risulta sanabile con il completamento della pratica di sanatoria attualmente  
incompleta per carenza degli elaborati grafici e fotografici, del versamento dei diritti di  
segreteria (26,00 euro), e per la necessità di aggiornamento dell'accatastamento con passaggio  
dalla destinazione laboratorio a quella di ricovero/deposito agricolo. Andrà inoltre richiesto ed  
ottenuto dal comune di Civitella d'Agliano permesso di costruire per divisione di unità  
immobiliare derivante dall'introduzione della divisione con il vano confinante. Da quanto  
verificato presso l'ufficio tecnico comunale la concessione è rilasciabile a condizione che venga  
rispettata la destinazione agricola dell'immobile, con il pagamento di una ammenda variabile  
da 500 a 2000 euro per richiesta tardiva del permesso. Esternamente all'edificio si è inoltre  
rilevata l'esistenza di un piccolo manufatto provvisorio in legno per il quale non risulta  
rilasciata nessuna autorizzazione edilizia, trattandosi tuttavia di opera provvisoria la sua

difformità è sanabile semplicemente con la rimozione della stessa il cui onere risulta pressoché irrilevante. Complessivamente l'immobile n.2 si ritiene sanabile con una spesa complessiva di euro 3000 comprensiva delle spese tecniche per pratiche edilie e variazioni catastali.

**Risposta al quesito n.7** Vedasi quadro sinottico allegato alla presente relazione.

**Risposta al quesito n.8** Relativamente alla documentazione ipocatastale è stato verificato che la stessa copre il periodo di un ventennio antecedente il pignoramento

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al mandato conferitogli.

Dott. Ing. Massimo Paccosi



segue Verbale di Sopralluogo

allegati:



- 1 Quadro sinottico dei lotti costituenti il compendio pignorato
- 2 scheda catastale, visura catastale aggiornata, integrazioni visura storica
- 3 Atti di provenienza e contratto di mutuo con ipoteca
- 4 rilievo dell'immobile
- 5 copia dello stralcio P.R.G. e norme tecniche comune di Oriolo Romano zona E
- 6 copie conc. edilizia n.3131 del 21/10/1982  
conc. edilizia n.2336 del 18/1/1985  
domanda di concessione in sanatoria ex l.47/1985  
concessione edilizia n.3 del del 3/5/1971
- 7 Certificato di destinazione urbanistica terreni
- 8 Rilievo Fotografico