



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Numero di Ruolo Generale: 112/2019

Creditore

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI

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 18/10/2019 nella procedura esecutiva Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per Azioni/....., iscritta al R.G. N° 112/2019, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il conferimento dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 31 ottobre 2019;
- ha iniziato le operazioni peritali nel successivo mese di novembre provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
 - verificare la documentazione catastale ed ipotecaria in merito al compendio pignorato, composto da un immobile residenziale ed un'area di pertinenza esclusiva sito in via nel comune di Vitorchiano (VT);
 - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate l'estratto di mappa catastale dell'immobile (ALLEGATO 4h), la visura storica (ALLEGATO b), la planimetria catastale dell'abitazione (ALLEGATO a) e l'ispezione ipotecaria dell'immobile ed a carico dell'esecutato, comprensiva dell'elenco delle formalità (ALLEGATO e);
 - reperire presso l'archivio notarile distrettuale di Viterbo la copia conforme degli atti di compravendita (ALLEGATO f);
 - reperire rispettivamente presso l'anagrafe e l'ufficio tecnico del comune di Vitorchiano il certificato di matrimonio ovvero certificato di stato libero (ALLEGATO 5h) dell'esecutato e la documentazione urbanistica e tecnico-amministrativa (ALLEGATO 6h) dei beni pignorati;
 - reperire presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Viterbo la copia conforme delle dichiarazioni di successione (ALLEGATO 2f);
 - effettuare congiuntamente al Custode nominato, Dott. Marco D'Ualdi, il primo accesso alla proprietà in data 12/11/2019 alle ore 15:45, così come risulta dal corrispondente verbale redatto dal Custode (ALLEGATO 1d), durante il quale si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, mediante scatti fotografici (ALLEGATO 3h) degli ambienti interni ed esterni e rilievi metrici di controllo necessari per una rappresentazione grafica attuale della unità immobiliare (ALLEGATO 9h).



- ha provveduto all'**invio alle parti** dell'elaborato peritale redatto, già presentato nei termini di novanta giorni dall'incarico il 27 gennaio 2020 tramite piattaforma informatica, rispettivamente per PEC al creditore procedente ed al custode mentre tramite raccomandata a mano 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 i).



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 (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 (ALLEGATO b):

Foglio n. 13 Particella n. 337 estratta in copia il 07/11/2019 n. T101132

Foglio n. 13 Particella n. 338 estratta in copia il 07/11/2019 n. T101458

- Visure storiche fabbricati (ALLEGATO b):

Foglio n. 13 Particella n. 338 estratta in copia il 07/11/2019 n. T100658

- Scheda catastale (ALLEGATO a):

Foglio n. 13 Particella n. 338 protocollo n. VT0066943 del 08/04/2011 estratta in copia il 07/11/2019 n. T111147

- Stralcio Wegis (ALLEGATO 4h):

Foglio n. 13 particella n. 337, 338 estratto in copia il 07/11/2019 n. T101757



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 e le dichiarazioni di successione in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ALLEGATO f – 2f).

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. 13 Particella n. 337**

- COSTITUZIONE DEL BENE del 01/10/1971 (Impianto meccanografico)
- TIPO MAPPALE n. 3495.1/1995 del 28/11/1995 in atti dal 07/12/1995
- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di Olivieri Maria Volume 1169 n. 44 del 26/03/2002, Voltura d'ufficio del 29/09/2001 Prot. 70073 in atti dal 30/04/2002

Soggetti coinvolti (De Cuius):

Olivieri Maria (C.F. LVRMRA18A58M086S), Livellaria per 1/1 dal 01/10/1971 fino al 29/09/2001

Soggetti coinvolti (Eredi):

Cianchelli Nazzareno (C.F. CNCNZR47D11M082W), enfiteusi per 1/1 dal 29/01/2001 fino al 02/01/2008

- SUCCESSIONE di Cianchelli Nazzareno Volume 1349 n. 86 del 06/06/2008, Denuncia del 02/01/2008 Prot. VT0103287 in atti dal 15/07/2008

Soggetti coinvolti (De Cuius):

Cianchelli Nazzareno (C.F. CNCNZR47D11M082W), enfiteusi per 1/1 dal 29/01/2001 fino al 02/01/2008

Soggetti coinvolti (Eredi):

Anselmi Andreina (C.F. NSLNRN50E42M086N), enfiteusi per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011

Cianchelli Giovanni (C.F. CNCGNN73E30M082R), enfiteusi per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011



Cianchelli Katia (C.F. CNCKTA71D59M082U), enfiteusi per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011

- ATTO DI AFFRANCAZIONE stipulato dal Dott. Giardino Furio rep. 102614 del 25/03/2011 registrato a Viterbo il 31/03/2011 al n. 3314

Soggetti coinvolti (acquirenti):

Anselmi Andreina (C.F. NSLNRN50E42M086N), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

Cianchelli Giovanni (C.F. CNCGNN73E30M082R), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

Cianchelli Katia (C.F. CNCKTA71D59M082U), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

Soggetti coinvolti (venditori):

Prebenda Parrocchiale S.S. Trinità (C.F. 00220670566), diritto del concedente per 1/1 dal 01/10/1971 fino al 25/03/2011

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Giardino Furio rep. 103127 del 04/10/2011 registrato a Viterbo il 10/10/2011 al n. 10645

Soggetti coinvolti (acquirenti):

..... (C.F.), proprietario per 1/1 dal 04/10/2011

Soggetti coinvolti (venditori):

Anselmi Andreina (C.F. NSLNRN50E42M086N), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

Cianchelli Giovanni (C.F. CNCGNN73E30M082R), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

Cianchelli Katia (C.F. CNCKTA71D59M082U), proprietari per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011

RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 01/10/1971 al 29/09/2001	Olivieri Maria	Livellaria 1/1
	Prebenda Parrocchiale S.S. Trinità	Concedente 1/1
Dal 29/09/2001 al 02/01/2008	Cianchelli Nazzareno	Livellario 1/1
	Prebenda Parrocchiale S.S. Trinità	Concedente 1/1
Dal 02/01/2008 al 25/03/2011	Prebenda Parrocchiale S.S. Trinità	Concedente 1/1
	Anselmi Andreina	Livellaria 1/3
	Cianchelli Giovanni	Livellario 1/3
	Cianchelli Katia	Livellaria 1/3
Dal 25/03/2011 al 04/10/2011	Anselmi Andreina	Proprietaria 1/3
	Cianchelli Giovanni	Proprietario 1/3
	Cianchelli Katia	Proprietaria 1/3
Dal 04/10/2011	Proprietario 1/1



• **Immobile identificato al Foglio n. 13 Particella n. 338**

- COSTITUZIONE DEL BENE del 29/12/1995 in atti dal 05/12/1998 (CLS n. 20555.1/1995)
- SUCCESSIONE di Olivieri Maria Volume 1169 n. 44 del 26/03/2002, Denuncia del 29/09/2001 Prot. VT0103274 in atti dal 15/07/2008
Soggetti coinvolti (De Cuius):
Olivieri Maria (C.F. LVRMRA18A58M086S), Livellaria per il terreno e proprietaria per il fabbricato per 1/1 dal 29/12/1995 fino al 29/09/2001
Soggetti coinvolti (Eredi):
Cianchelli Nazzareno (C.F. CNCNZR47D11M082W), proprietario per 1/1 dal 29/01/2001 fino al 02/01/2008
- SUCCESSIONE di Cianchelli Nazzareno Volume 1349 n. 86 del 06/06/2008, Denuncia del 02/01/2008 Prot. VT0103284 in atti dal 15/07/2008
Soggetti coinvolti (De Cuius):
Cianchelli Nazzareno (C.F. CNCNZR47D11M082W), proprietario per 1/1 dal 29/01/2001 fino al 02/01/2008
Soggetti coinvolti (Eredi):
Anselmi Andreina (C.F. NSLNRN50E42M086N), proprietaria per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011
Cianchelli Giovanni (C.F. CNCGNN73E30M082R), proprietario per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011
Cianchelli Katia (C.F. CNCKTA71D59M082U), proprietaria per 1/3 dal 02/01/2008 fino al 25/03/2011
- VARIAZIONE del 08/04/2011 prot. VT0066943 in atti dal 08/04/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA – VSI - VDE
- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Giardino Furio rep. 103127 del 04/10/2011 registrato a Viterbo il 10/10/2011 al n. 10645
Soggetti coinvolti (acquirenti):
..... (C.F.), proprietario per 1/1 dal 04/10/2011
Soggetti coinvolti (venditori):
Anselmi Andreina (C.F. NSLNRN50E42M086N), proprietaria per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011
Cianchelli Giovanni (C.F. CNCGNN73E30M082R), proprietario per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011
Cianchelli Katia (C.F. CNCKTA71D59M082U), proprietaria per 1/3 dal 25/03/2011 fino al 04/10/2011
- VARIAZIONE del 09/04/2012 prot. VT0052983 in atti dal 09/04/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie



RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 29/12/1995 al 29/09/2001	Olivieri Maria Olivieri Maria Prebenda Parrocchiale S.S. Trinità Beneficiosecondo	Livellaria per il terreno 1/1 Prop. per il fabbricato 1/1 Concedente per il terreno 1/1
Dal 29/09/2001 al 02/01/2008	Cianchelli Nazzareno	Proprietario 1/1
Dal 02/01/2008 al 04/10/2011	Anselmi Andreina Cianchelli Giovanni Cianchelli Katia	Proprietaria 1/3 Proprietario 1/3 Proprietaria 1/3
Dal 04/10/2011	Proprietario 1/1

- **Terreno identificato al Foglio n. 13 Particella n. 338**

Il terreno su cui insiste l'immobile identificato al Foglio n. 13 particella n. 338 deriva dalla particella n. 52, ed è stato sottoposto ai seguenti aggiornamenti catastali:

- TIPO MAPPALÉ n. 3495.1/1995 del 28/11/1995 in atti dal 07/12/1995 per il passaggio a E.U. della particella n. 338.

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'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (ALLEGATO e):

- **Immobili identificati al Foglio n. 13 particella n. 337-338**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 10 ottobre 2011 al Reg. Gen. n. 16054 – Reg. Part. n. 2146 di formalità per €. 159.000,00 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop per azioni, e contro a garanzia di un mutuo di €. 106.000,00 della durata di 25 anni;
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Viterbo in data 19 giugno 2019 al Reg. Gen. n. 8528 – Reg. Part. 6548 di formalità a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop per azioni, e contro

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. E' stato inoltre reperito il certificato di destinazione urbanistica del terreno. (ALLEGATO 8h)

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 Vitorchiano, dove è stato acquisito il certificato di stato libero, in data 16/12/2019, (ALLEGATO 5h) relativo al soggetto debitore.

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 12/11/2019, si è proceduto al sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione, previo preventivo avviso al debitore esecutato da parte del dott. Marco D'Ualdi custode nel procedimento in oggetto.

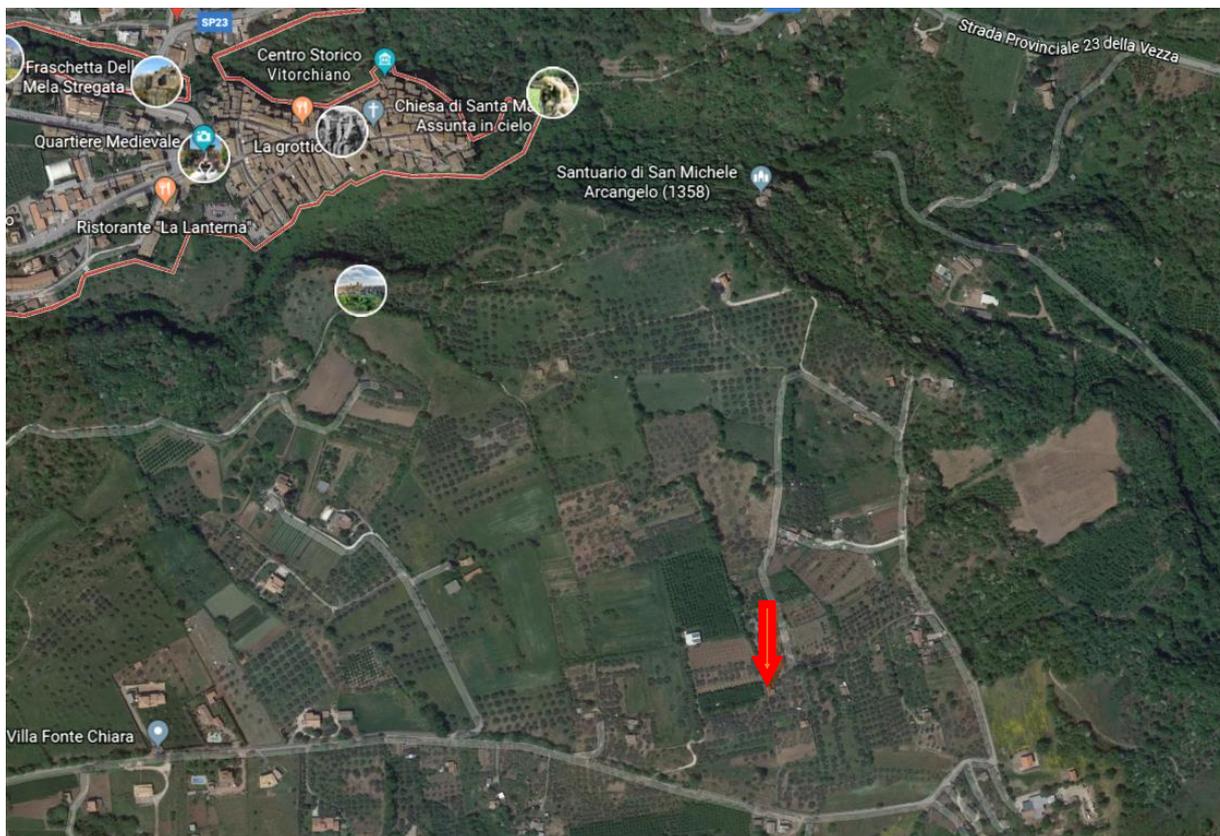
Il custode ha redatto come da prassi il verbale di accesso ai luoghi che viene allegato alla presente relazione di consulenza (ALLEGATO 1d).

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.



Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, ubicate nel Comune di Vitorchiano in località Campitella via, sono un'abitazione posta su unico piano con annessa area di pertinenza esclusiva in una zona agricola distante dal centro abitato.

Vista aerea con ubicazione fabbricato



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

Abitazione

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	338	A/3	2	4 vani	€ 185,92

Confinante con area di pertinenza particella 337.

Terreno

Foglio	Particella	Qualità /Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
13	337	Semin. Arbor/ 2	1555 mq	€ 10,84	€ 6,02

Confinante con la strada e con le particelle n. 51 – 62 - 462.

- **Descrizione immobile identificato al Foglio n. 13 Part.IIa n. 338**



L'edificio unifamiliare ha una struttura verticale portante in muratura di tufo, solai di calpestio e di copertura in latero cemento. Le facciate esterne risultano intonacate ma prive di tinteggiatura. Nel complesso lo stato di conservazione è buono. L'abitazione risulta composta da cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto e presenta le seguenti finiture:

- pavimentazione e rivestimenti (bagni e cucina) in gres porcellanato;
- infissi in alluminio a vetro camera con persiane in alluminio;
- portoncino d'ingresso in metallo;
- impianti tecnologici finiti e funzionanti;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

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):

- Cucina	16,80 mq.
- Bagno	4,85 mq.
- Camera 1	21,55 mq.
- Camera 2	15,60 mq.
- <u>Disimpegno</u>	<u>1,90 mq.</u>

Superficie utile calpestabile 60,70 mq. (Superficie interna lorda = 61,55 mq.)

• **Descrizione terreno identificato al Foglio n. 13 Part.IIa n. 337**

Il terreno di forma regolare rettangolare pianeggiante è raggiungibile da una strada vicinale. Da un lato il terreno è gravato da servitù di passaggio a favore della part.IIa n. 462 - 463. E' presente sull'appezzamento di terreno (ex part.IIa 52) un pozzo uso domestico regolarmente denunciato in data 12/05/1995 presso la Provincia di Viterbo. (ALLEGATO 10h)

Il terreno è coltivato ad uliveto e lungo i confini risulta parzialmente recintato con rete metallica.

Superficie 1.555,00 mq. (pari a 15 are 55 ca)

Per quanto riguarda la documentazione fotografica degli immobili oggetto di studio si rimanda direttamente a quanto riportato in allegato. (ALLEGATO 3h)

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.

Gli immobili identificati al Foglio 13 Part.lla 337, 338 per 1/1 di proprietà, risultano pervenuti al soggetto esecutato, tramite il seguente atto di compravendita (ALLEGATO f):

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Furio Giardino rep. 103127 del 04/10/2011 registrato a Viterbo il 10/10/2011 al n. 10645 dove:

“I signori Anselmi Andreina, Cianchelli Giovanni e Cianchelli Katia come sopra presenti e rappresentata, proprietari dei diritti pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno, ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero vendono al signor che, accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Vitorchiano, Strada Avio Secco snc e precisamente:

- *Abitazione posta al piano terra con annessa area di pertinenza esclusiva della superficie di metri quadrati 1555 (millecinquecentocinquantacinque), il tutto confinante con: Cima Bernardino, Burla Sergio, strada Campitella, salvo altri; ed è censito al N.C.E.U. al foglio 13 con il mappale 338 cat. A/3 cl. 2 vani 4 RCE 185,92 e nel N.C.T. al foglio 13 con il mappale 337, are 15.55 RDE 10,84 RAE 6,02”*



Sulla scorta di quanto descritto nell'atto di provenienza e con quanto desunto dalla scheda catastale è possibile affermare che vi è una perfetta corrispondenza anche rispetto al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 33 prot. 2035 del 05/04/2011.

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.

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta proveniente 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.

La scheda catastale dell'abitazione è conforme e non necessita di aggiornamento.



Quesito n° 13

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

L'utilizzazione del bene risulta di tipo residenziale ed è inserito (ALLEGATO 6h) rispetto al:

- **vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 856 del 28/06/2001:**
in zona E Agricola, disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A.
- **P.T.P.R. "adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G. R. n. 1025 del 21/12/2007":**
Tavola A: Paesaggio Agrario di Valore disciplinato dall'art. 25 delle norme tecniche
- **Art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267:**
fuori dalla perimetrazione delle aree vincolate ai fini idrogeologici

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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano presentata in data 16/12/2019 via PEC, il sottoscritto ha reperito presso gli archivi comunali la seguente documentazione tecnica (ALLEGATO c):

- Concessione in sanatoria n. 48 del 18/02/2011 per la realizzazione di un fabbricato agricolo;
- P.D.C. in sanatoria n. 33 prot. 2035 del 05/04/2011 per cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali.

Non risultano presentate altre richieste di autorizzazioni o concessioni edilizie rispetto a quelle sopra richiamate.

In riferimento alla conformità o meno della costruzione rispetto alle autorizzazioni suddette si può asserire che l'intero fabbricato risulta conforme.

Dall'accesso agli atti non risulta depositato un certificato di agibilità sul compendio pignorato.

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.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitorchiano è risultato che sul compendio pignorato risulta essere stata presentata ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, con Prot. 20555 del 29/12/1995 richiesta di Sanatoria per opere abusive.

Per tale pratica, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 48 del 18/02/2011 per la realizzazione di un fabbricato agricolo.

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.

La proprietà del bene, al soggetto debitore, risulta derivante dall'affrancazione avvenuta in data 25/03/2011 con atto Rep. 102614 del 25/03/2011 stipulato dal Notaio Furio Giardino.

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

I beni pignorati potranno essere venduti in un unico lotto (comprendente appartamento e terreno).

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.

L'appartamento e il terreno 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 l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Registro degli atti privati contratti di locazione di Viterbo, ad oggi l'intero immobile pignorato (abitazione) risulta non locato.

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.

Alla data odierna l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

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 o dall'ex coniuge del debitore, ma utilizzato dall'esecutato.

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.

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

Sull'immobile 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 Vitorchiano 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:

- fonte OMI Camera di Commercio Viterbo (ALLEGATO 7h).



- fonte OMI Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 7h).

VALUTAZIONE ABITAZIONE

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle Entrate:

valore compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1.100,00 (i prezzi riportati vanno riferiti alla superficie lorda).

Il prezzo è riferito ad abitazioni civili normali.

O.M.I. Camera di Commercio VT:

valore compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1.000,00 (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 ad abitazioni in buono stato abitabili.*

Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari prese in esame, il più probabile valore unitario di mercato può essere determinato in **€. 900,00 (novecento/00 euro)** al mq di superficie interna lorda.

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che, all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

A tal riguardo i coefficienti (di ragguglio) sopra citati valgono:

Superficie Residenziale: 1,00

- **Immobile identificato al Foglio n. 13 Part.IIa n. 338**

Calcolo superficie equivalente:

Abitazione:	61,55 mq. x 1,00 =	61,55 mq.
Superficie equivalente totale		61,55 mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. equivalente x Valore unitario

mq. 61,55 x €/mq. 900,00 = €. 55.395,00 arrotondato a €. 55.500,00



VALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Camera di Commercio VT:

valore compreso tra €/mq 2,20 e €/mq 2,50 (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). *Il prezzo è riferito a terreni coltivati ad oliveto.* Viste le caratteristiche del terreno preso in esame, il più probabile valore unitario di mercato può essere determinato in **€. 2,20 (due/20 euro)** al mq di superficie.

- **Immobile identificato al Foglio n. 13 Part.IIa n. 337**

VALORE DELL'IMMOBILE

Sup. x Valore unitario

mq. 1.555 x €/mq. 2,20 = €. 3.421,00 arrotondato a €. 3.500,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€. 55.500,00 + €. 3.500,00 = €. 59.000,00 (cinquantanovemila/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 normali 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, marzo 2020

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Ing. Nervino Fabio



Allegati:

- a. La planimetria del bene;
- b. La visura storica;
- 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;
 - 1d 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;
 - 2f Copia Dichiarazioni di successione;
- g. Quadro sinottico triplice copia;
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita:
 - 3h Documentazione fotografica;
 - 4h Estratto di mappa Wegis;
 - 5h Certificato matrimonio ovvero di stato libero;
 - 6h Documentazione urbanistica e tecnico-amministrativa;
 - 7h O.M.I. Agenzia delle Entrate di Viterbo e O.M.I. Camera di Commercio di Viterbo;
 - 8h Certificato di destinazione urbanistica;
 - 9h Rappresentazione grafica stato attuale;
 - 10h Denuncia pozzo uso domestico;
- i. Ricevuta invio alle parti elaborato peritale compreso allegati.

