

TRIBUNALE CIVILE di VITERBO
Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RGE 161/15

Promossa da

UNICREDIT S.p.A.

Contro

XX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'Udienza del 17 Novembre 2016
*** COPIA ORIGINALE ***

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Sara Piacentini
CTU: Geom. Francesco Borghesi

Premessa

- E' in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°161/15 **PROMOSSA** dall'**Unicredit SpA** con sede in Roma, CF 0348170101, e domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Roma n°13, presso lo studio dell'Avv. Vanessa Marzetti, **CONTRO** il sig. _____, nato a _____ il ____/____/____ e residente in _____, Via _____ – C.F. _____, elettivamente domiciliato presso _____.
- Il G.E.,nitenuto necessario incaricare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173 bis disp.att. cpc, con

provvedimento del 19/11/2015, ha nominato in qualità di CTU il sottoscritto Francesco Borghesi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1053.

- a) Il sottoscritto, in data 03 dicembre 2015, ha regolarmente accettato l'incarico conferitogli prestando il prescritto giuramento di rito.

Il G.E., con riferimento a quanto disposto dall'art.173 bis disp.att.cpc, ha formulato allo scrivente CTU i seguenti quesiti:

- 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;**
- 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.);**
- 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;**
- 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 debitaria 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 di sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. 06/06/01 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 condominiali 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; alleghi, 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 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;

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 esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stata iscritta 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 serviti pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affiancamento 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 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;*

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*

26) *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;*

27) *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;*

28) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletessmessi, 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;*

29) *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 integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;

30) 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.

31) 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;

32) alleghi 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);

33) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenuta 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;

34) alleghi 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 legittimamente 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

Con preavviso scritto, notificato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, il custode giudiziario Avv. Sara Piacentini, ha comunicato all'esecutato _____ ed al sottoscritto CTU, l'inizio delle operazioni penali fissando un primo incontro per il giorno 19/02/2016, ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti nel Comune di Soriano nel Cimino, Via

In tale giorno, oltre al custode giudiziario ed al sottoscritto, erano presenti il sig. _____, suocero dell'assente _____ e l'Avv. Simone Bernini legale incaricato dal debitore esecutato. Grazie alla disponibilità del sig. _____ è stato possibile accedere e visionare il compendio sottoposto a vendita forzata. Lo stesso, come in seguito meglio specificato, è

costituito da n°2 unità abitative e da un magazzino posti nello stesso edificio e da un appezzamento di terreno ubicato a circa 100 mt dal citato fabbricato.

Il custode nel corso dell'incontro ha reso nota ai presenti la propria qualità, gli estremi ed il contenuto del provvedimento di nomina e le finalità dell'accesso, ha illustrato le mansioni del CTU ed ha altresì chiarito lo svolgimento delle procedure esecutive mettendo al corrente i presenti in merito agli obblighi a carico dell'esecutato. Il sottoscritto ha verificato la consistenza delle unità immobiliari, ne ha osservato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ha inoltre effettuato un rilievo fotografico.

Il verbale del sopralluogo, a cura dell'Avv. Sara Piacentini, è rimesso in allegato.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto, eseguite le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino, l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, sulla scorta altresì dei documenti allegati al fascicolo e di quelli estratti nei competenti uffici, tenuto conto di quanto constatato in fase di sopralluogo, ritiene di aver acquisito tutti gli elementi necessari per adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

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 risposta al quesito 1, il sottoscritto, prima di svolgere ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti ai debitori sui beni sottoposti a pignoramento.

Nell'Atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Viterbo in data 12/06/15, rep. n°950, trascritto a Viterbo in data 01/07/15, Reg.Gen. n°8.185, Reg.Part. n°6.281, i beni sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione sono i seguenti:

Immobile n°1

- 1) Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;

Immobile n°2

- 2) Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;

Immobile n°3

- 3) Locale Magazzino sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censito al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 163 R.C. € 134,69, piano seminterrato;

Immobile n°4

- 4) Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Località "Bastia", censito al NCT al foglio 43, particella 72, qualità: castagno da frutto, classe: 3, superficie: ha: 0.16,00, R.D. € 2,07, R.A. € 0,83;

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato _____ a seguito atto di compravendita, Notaio Lauretta Casadei rep. n°26.259 del 19/09/2007, registrato a Viterbo il 20/09/07 al numero 13078 di formalità e sono intestati come segue:

- _____ nato a _____ il ____ / ____ - C.F. _____ -

PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni

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.

Dal controllo delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha riscontrato che gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e che gli stessi sono idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni.

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.

Previa consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, si riporta di seguito l'elenco di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la data di trascrizione dell'ultimo pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

UNITÀ NEGOZIALE 1

1. Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;
2. Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;
3. Locale Magazzino sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censito al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 163 R.C. € 134,69, piano seminterrato.

1. Oltre il ventennio la proprietà era dei coniugi _____, nato a _____ il _____ – C.F. _____ e _____ nata a _____ il _____ – C.F. _____ per acquisto con **atto del Notaio Renato Ferrofino del 23/08/1976, rep. n 5442/2104**, registrato a Viterbo il 07/09/1976 al n°6322 mod. I, e trascritto a Viterbo in data 07 settembre 1976 al n°5812 di formalità.
2. Con **Atto di compravendita Notaio Lauretta Casadei del 19/09/2007, rep.n°26259/11041**, trascritto a Viterbo il 20/09/2007 al n°13078 di formalità, i nominati _____ e _____ vendevano quanto in oggetto a _____ che acquistava in regime di separazione dei beni.

VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO. (*) in rosso sono evidenziate le variazioni effettuate

SITUAZIONE STORICA AL CATASTO FABBRICATO

Comune di Soriano nel Cimino – Foglio 43 – part.191 sub.6

1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	6						Via L.Vinciguerra n°14 Piano S1

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/1990

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	6	C/2	1	163 mq		L. 407	Via L.Vinciguerra n°14 Piano S1

E' stato eseguito il classamento automatico dell'unità immobiliare in data 11/10/1990 (n°40).

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	6	C/2	1	163 mq		€ 134,69 L. 260.800	Via L.Vinciguerra n°14 Piano S1

E' stata effettuata una variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 (modifica della rendita catastale).

4) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	6	C/2	1	163 mq	199 mq	€ 134,69 L. 260.800	Via L.Vinciguerra n°14 Piano S1

E' stata effettuata una variazione in data 09/11/2015 consistente l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di Soriano nel Cimino – Foglio 43 – part.191 sub.3

1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3						Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/1990

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani		L. 1.197	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stato eseguito il classamento automatico dell'unità immobiliare in data 11/10/1990 (n°40).

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani		€ 406,71 L. 787.500	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stata effettuata una variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 (modifica della rendita catastale).

4) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani	85 mq (escluse arie scoperte mq 77)	€ 406,71	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stata effettuata una variazione in data 09/11/2015 consistente l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Comune di Soriano nel Cimino – Foglio 43 – part.191 sub.4

1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	4						Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

2) Situazione dell'unità immobiliare dal 11/10/1990

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	4	A/2	2	4,5 vani		L. 1.197	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stato eseguito il classamento automatico dell'unità immobiliare in data 11/10/1990 (n°40).

3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani		€ 406,71 L. 787.500	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stata effettuata una variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 (modifica della rendita catastale).

4) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani	68 mq (escluse aree scoperte mq 68)	€ 406,71	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

E' stata effettuata una variazione in data 09/11/2015 consistente l'inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA' NEGOZIALE 2

1. Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Località "Bastia", censito al NCT al foglio 43, particella 72, qualità: castagno da frutto, classe: 3, superficie: ha: 0.16.00, R.D. € 2,07, R.A. € 0,83.

1. Oltre il ventennio la proprietà era dei coniugi _____, nato a _____ il _____ - C.F. _____ e _____ nata a _____ il _____ - C.F. _____ per acquisto da _____, nato a _____ il _____ con atto del _____

Notaio Cesare Kechler Ferrari del 24/11/1993, rep. n°20845, trascritto a Viterbo in data 07 dicembre 1993 al n°11.083 di formalità.

2. Con **Atto di compravendita Notaio Lauretta Casadei del 19/09/2007, rep.n°26259/11041**, trascritto a Viterbo il 20/09/2007 al n°13078 di formalità, i nominati _____ e _____ vendevano quanto in oggetto a _____ che acquistava in regime di separazione dei beni.

SITUAZIONE STORICA AL CATASTO TERRENI

Comune di Soriano nel Cimino – Foglio 43 – part.72

1) Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico del 01/10/1971

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
					ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
43	72		CAST FRUTTO	3	0	16	00	€ 2,07	€ 0,83

QUESITO N°4

Predisponga, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

ELENCO FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- IPOTECA** iscritta a Viterbo in data 16/10/2007 al n°3744 di formalità, per complessivi € 297.000 a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma, C.F. 06978161005, domicilio ipotecario eletto a Roma, Viale Umberto Tupini, n°180 e contro _____, a garanzia di un mutuo di € 148.500 e durata di anni 30 concesso con atto del Notaio Lauretta Casadei di Orte del 12 ottobre 2007 rep. n°26326/11095.
- Pignoramento** trascritto a Viterbo in data 01/07/2015 al n°6281 di formalità a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, C.F. 00348170102, con domicilio ipotecario eletto presso l'avv. Vanessa Marzetti a Viterbo, Via Roma n°13 e contro _____, in base ad atto del Tribunale di Viterbo n°950 del 12 giugno 2015.

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 prodotte in allegato le rispettive mappe catastali aggiornate, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate in data 26/07/16 con individuazione delle corrispondenti unità immobiliari pignorate. Per quanto concerne il terreno distinto al NCT al foglio 43, part.72, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380 e ss.mm.ii, il sottoscritto, con istanza del 18/07/2016, ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica. In data 29/07/2016 il Comune di Soriano nel Cimino ha rilasciato il certificato richiesto.

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)

In merito al regime patrimoniale dell'esecutato, il sottoscritto ha acquisito presso i competenti uffici, il relativo estratto di matrimonio.

- L'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Soriano nel Cimino in data 19/01/16, ha certificato che _____, nato a _____ il ____/____ e _____, nata a _____ il ____/____, hanno contratto matrimonio nel Comune di _____ in data _____ con Atto n°23, parte 2^a, serie A. Sulle annotazioni del certificato è specificato che i coniugi hanno scelto il **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** a norma dell'art.162, 2^o comma del Codice Civile.

QUESITO N°7

descrivendo, 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.)

Il compendio pignorato comprende n°3 unità immobiliari urbane (n°2 abitazioni e n°1 magazzino) ubicate all'interno di un fabbricato isolato sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14 ed un appezzamento di terreno avente destinazione F/3 ed in parte B3bis, di circa mq 1600, ubicato in Soriano nel Cimino, località "Bastia".

Per quanto concerne la conformità urbanistica delle suddette unità immobiliari si rimanda a quanto esposto in risposta ai quesiti n°10 e 15

UNITA' NEGOZIALE 1 (n°2 abitazioni + n°1 magazzino)

Ubicazione lotto – descrizione fabbricato

L'edificio in oggetto è ubicato in una zona residenziale ben urbanizzata che si sviluppa sul lato sud-ovest del centro abitato di Soriano nel Cimino a circa 300 dalla piazza principale. La zona, denominata "Bastia", comprende un ampio comprensorio che si estende su una porzione di territorio caratterizzato morfologicamente da un costone collinare molto inclinato posto ad una quota media di 550 mt che degrada in direzione SW – NE. Gli edifici presenti, molti di recente realizzazione, sono costituiti prevalentemente da tipologie edilizie composte da case a schiera e villini monofamiliari e plurifamiliari che si sviluppano ai lati della strada principale denominata Via Giovanni XXIII fino ad arrivare nell'area posta più in alto in Via Padre Sisto Benedetti. La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e gode di una buona panoramicità ed ariosità. Il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è situato nella zona iniziale del comprensorio ad una quota di circa 530 mt ed è raggiungibile arrivando nel punto finale di via Vinciguerra, una traversa quest'ultima, posta nel lato sud di Via Giovanni XXIII.

Il fabbricato edificato alla fine degli anni 70 è distribuito su n°4 piani, di cui uno interrato, e si compone di complessive 4 unità immobiliari di cui n°3 abitazioni ed un locale magazzino. Ogni unità immobiliare ha il proprio accesso indipendente. Il fabbricato prospetta su un'area in parte condominiale (sub.1) adibita a corte pertinenziale e giardino di circa mq 515 ed in parte su un'area, (sub.2), ad uso esclusivo dell'appartamento posto ai piani 1°-2° ed identificato con sub.5. Strutturalmente il fabbricato è di tipo misto ed è costituito dai seguenti materiali: murature portanti in elevazione in blocchi di tufo locale esternamente intonacate e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate in latero-cemento con manto di copertura in tegole portoghesi e canali e discendenti in lamiera zincata. Le facciate sono tinteggiate con tinta di color ocra e le aperture esterne sono rifinite con imbotti di peperino. Dal punto di vista architettonico il fabbricato ha un aspetto sobrio ed essenziale con elementi di finitura di buona qualità. Nel complesso lo stato di conservazione appare buono e le strutture non necessitano di urgenti interventi di manutenzione. L'area di corte comune, in buone condizioni, è coperta da prato all'inglese con piante ornamentali ed in parte pavimentata con lastre di peperino e recintata con muretto in

peperino e sovrastante ringhiera in ferro. Il fabbricato è dotato di impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale e le acque reflue dei servizi sono convogliate nella fognatura comunale. Il fabbricato è altresì dotato di impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da "caldaia a gusci di nocciole" posizionata nel vano magazzino del piano interrato.

Abitazione 1 – Foglio 43, part 191 sub.3

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra dell'edificio, ha un ingresso indipendente posto sul lato nord-est ed è accessibile dall'area comune con entrata dal cancello carrabile condominiale. L'abitazione ha una superficie utile di circa mq 69,10 con un'altezza interna di mt 2,90 ed è così composta:

- Ingresso di mq 2,34 (non regolarizzabile con titolo abilitativo edilizio vedi risposta quesito 15)
- Disimpegno/salottino di mq 8,75
- Disimpegno di mq 3,60
- Pranzo/soggiorno di mq 15,15
- Cucina di mq 11,05
- Camera di mq 17,40
- Bagno di mq 6,00 (non regolarizzabile con titolo abilitativo edilizio vedi risposta quesito 15)
- Bagno di mq 4,80

- Portico ad uso esclusivo di mq 33,15

Il pavimento dell'intera abitazione è costituito da parquet di discreta qualità dotato di zoccolino in legno il tutto in buone condizioni di manutenzione. I soffitti e le pareti della camere, della cucina del soggiorno e dei corridoi ed in parte dei bagni, sono tinteggiati con tempera di colore bianco, il pavimento ed in parte le pareti dei bagni e del vano cucina, sono maiolicati con piastrelle di gres fine porcellanato di media qualità.

Gli infissi esterni della camera e del bagno principale sono in pvc con doppi vetri dotati di grate in ferro mentre le restanti finestre sono in legno di pino douglas con doppi vetri e persiane. Le porte interne, del tipo a bussola, sono ad un'anta con impiallacciatura in legno di media qualità.

L'impianto elettrico, realizzato con conduttori opportunamente protetti, è provvisto di protezione magnetotermica e di dispositivo salvavita. L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, è alimentato da "caldaia a gusci di nocciole" ubicata nel magazzino interrato, i terminali dell'impianto sono costituiti da elementi radianti in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrici.

Nel complesso il grado di rifinitura dell'appartamento risulta buono..

Si riportano di seguito l'identificazione catastale ed i confini del bene pignorato

ABITAZIONE 1 – Foglio 43, part.191 sub.3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani	85 mq (escluse aree scoperte mq 77)	€ 406,71	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

CONFINI: stessa ditta (sub.4), corte comune su due lati (sub.1), _____ (sub.2)

Abitazione 2 – Foglio 43, part.191 sub.4

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra dell'edificio, ha un ingresso indipendente posto sul lato sud-ovest ed è raggiungibile dall'area di corte comune con accesso dal cancello carrabile condominiale.

L'abitazione ha una superficie utile di circa mq 54,95 con un'altezza interna di mt 2,90 ed è così composta:

- Soggiorno di mq 13,35;
- Cucina di mq 6,60;
- Camera di mq 13,70;
- Camera di mq 12,05;
- Disimpegno di mq 4,85;
- Bagno di mq 4,40

Il pavimento dell'intera abitazione, ad esclusione del bagno, è costituito da piastrelle in monocottura di media qualità rifinito con zoccolino in legno. Il pavimento del bagno e le pareti dello stesso, per un'altezza di circa 2,00, sono rifiniti con piastrelle di gres di media qualità. I soffitti e le pareti dei vani abitativi sono tinteggiati con tempera di colore bianco, le pareti della camera più grande sono rifinite con carta da parati. Le porte interne, del tipo a bussola, sono ad un'anta con impiallacciatura in legno di media qualità. Gli infissi esterni sono in legno di pino douglas con doppi vetri e persiane.

L'impianto elettrico, realizzato con conduttori opportunamente protetti, è provvisto di protezione magnetotermica e di dispositivo salvavita. L'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, è alimentato da "caldaia a gusci di nocciola" ubicata nel magazzino interrato, i terminali dell'impianto sono costituiti da elementi radianti in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di boiler elettrici.

ABITAZIONE 2 – Foglio 43, part.191 sub.4

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	3	A/2	2	4,5 vani	68 mq (escluse arie scoperte mq 68)	€ 406,71	Via L.Vinciguerra n°14 Piano T

CONFINI: stessa ditta (sub.3), corte comune su due lati (sub.1), _____ (sub.2).

Magazzino – Foglio 43, part.191 sub.6

Il magazzino in oggetto, di circa mq 156, è ubicato al piano interrato dell'edificio ed ha un unico accesso di tipo carrabile dotato di porta metallica basculante, prospiciente su Via L.Vinciguerra. L'unità ha un'altezza di mt 2,80 e si compone dei seguenti vani:

- magazzino/locale caldaia di mq 22,00
- magazzino di mq 9,70
- magazzino di mq 55,20
- locale cantina di mq 25,00
- ingresso/disimpegno di mq 40,00
- ripostiglio di mq 4,10

Attualmente il magazzino è collegato ad un ampio vano intercapedine che dovrà essere reso inaccessibile, mediante la chiusura di n°2 porte, per consentire la regolarità urbanistica dell'unità (vedi risposta al quesito 15).

Il pavimento del magazzino è costituito da marmette di cemento e graniglia di marmo (sez.20x20) di media qualità, le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con tempera di colore bianco. Nel vano centrale termica è posizionata la caldaia a gusci di nocciola che alimenta, con sistema centralizzato, gli impianti termici delle tre sovrastanti unità abitative. La centrale termica e l'adiacente magazzino di mq 9,60 sono dotati di finestre tipo "bocca di lupo" che si affacciano nel vano intercapedine e ricevono luce da rispettive aperture orizzontali poste al piano terra. Il magazzino è provvisto di impianto elettrico e nel complesso versa in discrete condizioni di manutenzione.

MAGAZZINO – Foglio 43, part.191 sub.6

Foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	cons.	Superf. Catast.	Rend. Catast.	Indirizzo
43	191	6	C/2	1	163 mq	199 mq	€ 134,69 L. 260.000	Via L.Vinciguerra n°14 Piano S1

CONFINI: Via Luigi Vinciguerra, corte comune sub.1, appartamenti sub.3 e 4, salvo altri.

UNITA' NEGOZIALE 2 (terreno con destinazioni F3 e B3 bis)

Il lotto di terreno in oggetto è sito in località “Bastia” a circa 140 mt dalle unità immobiliari urbane sopra descritte. Per quanto riguarda la descrizione della zona di ubicazione si rimanda a quanto già esposto nel precedente capitolo *Ubicazione lotto – descrizione fabbricato*.

Il lotto, di mq 1600, ha una morfologia ondulata con pendenze degradanti in direzione NE ed una forma geometrica di poligono irregolare. Il terreno è accessibile da cancello carrabile in ferro posto sul lato sud a confine con Via Giovanni XXIII. Dal punto più alto in quota, che corrisponde al suddetto accesso carrabile, un’ampia strada interpodereale scende costeggiando i lati sud-ovest, nord-ovest e nord-est fino a raggiungere il punto più basso del lotto. Il terreno, parzialmente recintato, è attualmente incolto con presenza promiscua di qualche pianta da frutto ed ornamentale. Data la posizione dominante e l’esposizione l’appezzamento gode di ariosità e di un’ottima panoramicità.

Il terreno in oggetto, come risulta nell’allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino in data 29/07/2016, è inserito nel vigente PRG in zona F3 (*parcheggi*) per mq 1.424 (circa l’89% della superficie), ed in zona B3 bis (*completamento di edilizia semintensiva*) per mq 176 (circa l’11% della superficie).

Il lotto ricade altresì in zona con *vincolo paesaggistico di cui all’art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 D.lgs 42/04 lett. c) e d)*: (*beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze estetiche*) e *vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 D.G.R.*

La destinazione dell’area a parcheggio pubblico (F3 di mq 1.424), impressa dallo strumento urbanistico comunale, si configura come un vincolo preordinato all’espropriazione per la realizzazione di un’opera pubblica e pertanto comporta l’inedificabilità assoluta del lotto su iniziativa privata.

Sul terreno insistono n°2 fabbricati edificati in assenza di titoli abilitativi edili: è presente nella zona più in basso del lotto un capannone di circa mq 145,00 realizzato con struttura mista costituita da pilastri verticali e travi orizzontali per l’appoggio della copertura in ferro e murature in elevazione, poste su tre lati, in blocchetti di tufo locale. La copertura, di tipo leggero, è costituita da pannelli di lamiera grecata ed il pavimento è realizzato con soletta in calcestruzzo. L’edificio, attualmente utilizzato come rimessa di materiale edile, ha caratteristiche costruttive e di finitura medio basse e versa in mediocri condizioni di manutenzione. Nella zona nord del lotto insiste un

3) - realizzazione di n°2 finestre (tipo bocca di lupo) all'interno dell'intercapedine per l'areazione ed illuminazione dei magazzini.

N.B.: In merito agli abusi realizzati, alla sanabilità degli stessi ed ai relativi costi si legga quanto esposto in risposta ai quesiti 14 e 15.

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

In risposta al quesito n°15, il sottoscritto CTU ritiene di aver chiaramente descritto l'originaria consistenza delle unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento (n°2 abitazioni part.191 sub.3 e 4 e n°1 magazzino, part.191 sub.6) e i successivi passaggi che ne hanno determinato modifiche in termini di superficie e destinazione. Il sottoscritto ha verificato per ogni singola unità immobiliare, la corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi, quest'ultimo accertato tramite sopralluogo eseguito in data 19/02/16, e la consistenza desumibile dai dati della planimetria catastale in atti e dalla descrizione riportata nel titolo di provenienza. I risultati di tale accertamento sono stati esposti in risposta al quesito 10.

Per quanto riguarda il terreno distinto al NCT al foglio 43, part.72, lo stesso non è stato mai oggetto di frazionamento in quanto l'attuale particella risulta corrispondere alla particella inserita sulla mappa d'impianto del catasto.

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

L'estratto di mappa catastale risulta aggiornato con lo stato dei luoghi; infatti sulla particella 191 è correttamente riportato l'ingombro del fabbricato. Le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento (foglio 43, part.191 sub. 3,4,6) sono accatastate con planimetrie corrispondenti all'allegato grafico alla domanda di condono edilizio prot.n°4161 del 02/05/86. Le unità distinte con i sub.3 e 6, non sono tuttavia corrispondenti all'attuale stato dei luoghi. In fase di sopralluogo infatti sono state riscontrate le difformità elencate in risposta ai quesiti 10 e 15. Le variazioni catastali per

l'aggiornamento delle planimetrie potranno essere effettuate previo ottenimento dei necessari titoli abilitativi edili.

QUESITO N°13

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

Il lotto su cui sorge il fabbricato contenente le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento ricade, rispetto al vigente PRG in zona B/3 bis (COMPLETAMENTO DI EDILIZIA SEMINTENSIVA) con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,75 mc/mq.

L'art.24 delle N.T.A. del P.R.G. recita:

Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5 :

- a) Abitativa;
- b) Terziane CU/b e CU/m;
- c) Alberghiere CU/m.

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

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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del D.P.R. 06/06/01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

CRONOLOGIA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILI RIGUARDANTI IL FABBRICATO DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 43, PART.191

- A seguito istanza presentata dai sig.ni _____ e _____, il Sindaco del Comune di Soriano nel Cimino, visto il parere favorevole della "Sovrintendenza ai Monumenti per il Lazio"

espresso con nota prot. 14713 del 13/06/1977 e visto altresì il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso con verbale n°10 del 14/09/1976, ha rilasciato **in data 20/06/1977** la CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n°4.200, per la costruzione di una villetta bifamiliare in località "Bastia" da edificare su un lotto di terreno di mq 1500, distinto al NCT al foglio 43, part.191. L'edificio, distribuito su n°2 piani per una cubatura complessiva di 730 mc, prevedeva al piano seminterrato una piccola abitazione e locali accessori costituiti da garage e locale caldaia ed al piano primo un appartamento di più ampia metratura provvisto di terrazzo.

- A seguito ulteriore istanza presentata dai sig.ni _____ e _____, il Sindaco del Comune di Soriano nel Cimino, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia, espresso con verbale n°15 del 05/07/1977 ha rilasciato, in **data 21 aprile 1978**, la CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n°2.997 IN VARIANTE al precedente titolo abilitativo edilizio (prot. n°4.200 del 20/06/1977). La variante in oggetto prevedeva la realizzazione di modifiche della sagoma e dei prospetti dell'edificio ed il frazionamento dell'abitazione posta al piano terra in n°2 unità abitative oltre un modesto incremento della volumetria (mc 749,30 anziché mc 730,00).
 - Prima dell'inizio dei lavori, essendo prevista la realizzazione di opere in cemento armato, ai sensi della legge 5 novembre 1971, n°1086 è stata effettuata presso l'Ufficio del Genio Civile di Viterbo, la denuncia del cemento armato, (prot. 2.961/78), corredata di progetto e calcoli strutturali.
 - **In data 21/11/1980**, l'Arch. Ermete Aronne, in qualità di progettista e direttore dei lavori delle strutture, ha depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Viterbo, la RELAZIONE A STRUTTURE ULTIMATE (prot. n°86/80).
 - **In data 17/12/1980**, l'Ing. Ettore Carbonetti, in qualità di collaudatore incaricato, ha depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Viterbo IL CERTIFICATO DI COLLAUDO (prot. n°203/80).
 - **In data 16/12/1983**, con prot. n°9.653, è stata depositata presso il Comune di Soriano nel Cimino la comunicazione di fine lavori.
 - **In data 02/05/1986**, con prot. n°4161, i sig.ni _____ e _____, hanno presentato al Comune di Soriano nel Cimino domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Nella dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà allegata all'istanza di condono, i richiedenti hanno dichiarato quanto segue: *I sottoscritti dichiarano di aver costruito in difformità dalla concessione n°4200 del 20/06/1977 un piano magazzino totalmente interrato; di aver cambiato destinazione d'uso ad una piccola parte dei locali siti al piano terra; di aver cambiato destinazione d'uso ai locali sottotetto e di aver reso abitabile il tutto. Tali lavori sono stati ultimati entro il mese di dicembre 1977.*
- In virtù delle diverse tipologie di abusi realizzati, così come descritti e classificati nella tabella allegata alla L.47/85, l'istanza di sanatoria, (prot.4161 del 02/05/86), è stata presentata utilizzando i rispettivi modelli predisposti dal Ministero dei Lavori Pubblici:

- Con Mod.47/85 – D, gli istanti hanno chiesto di condonare il locale magazzino di mq 165,92, realizzato abusivamente al piano interrato del fabbricato. In riferimento a tale richiesta il Comune di Soriano nel Cimino, in data 16/12/1993 ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n°969. Il magazzino in oggetto, attualmente censito al NCEU al foglio 43, part 191 sub.6, è compreso nella presente procedura esecutiva.

- Con Mod.47/85 – A e Mod.47/85 – B, gli istanti hanno chiesto di condonare gli abusi realizzati al piano terra. Quest'ultimo, è costituito da due distinte unità abitative rispettivamente censite al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3 e sub.4

Con Mod.47/85 – B è stato richiesto di condonare quanto segue:

- a) sull'abitazione censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3 l'abuso realizzato consisteva nel cambio di destinazione d'uso di una superficie accessoria (porzione di scantinato) in superficie abitativa (camera).
- b) sull'abitazione attualmente censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, l'abuso realizzato consisteva nel cambio di destinazione d'uso di una superficie accessoria (porzione di scantinato) in superficie abitativa (bagno e porzione di camera);

La consistenza complessiva degli abusi realizzati, come dichiarato sul mod.47/85 – B, era pari a mq 23,10 per un volume di mc 47,52.

Con riferimento a tale richiesta il Comune di Soriano nel Cimino, in data 16/12/1993, ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n°967.

Con Mod.47/85 – A è stato richiesto di condonare quanto segue:

- c) sull'abitazione censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3 l'abuso realizzato consisteva nella realizzazione ex novo di un locale accessorio destinato a centrale termica di mq 4,94 avente accesso autonomo.

Con riferimento a tale richiesta il Comune di Soriano nel Cimino, in data 16/12/1993, ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n°965.

Le suddette unità abitative, attualmente censite al NCEU al foglio 43, part 191 sub.3 e sub.4, sono comprese nella presente procedura esecutiva.

- Con Mod.47/85 – A e Mod.47/85 – B, gli istanti hanno chiesto di condonare gli abusi realizzati al piano soffitta. Quest'ultimo è attualmente censito al NCEU unitamente all'abitazione posta al piano primo.

Con Mod.47/85 – A, è stato dichiarato un aumento di superficie abitativa pari a mq 41,38 ottenuto trasformando il sottotetto impraticabile in superficie residenziale mansardata.

A seguito di tale richiesta il Comune di Soriano nel Cimino, in data 16/12/1993, ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n°966.

Con Mod.47/85 – B è stata richiesta la sanatoria edilizia per il cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio di mq 28,57 in superficie residenziale. La variazione in oggetto ha riguardato la

trasformazione del locale sottotetto-stenditoio, già autorizzato con concessione edilizia in variante prot. n°2.997/78, in superficie abitativa.

A seguito di tale richiesta il Comune di Soriano nel Cimino, **in data 16/12/1993**, ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n°968.

Le suddetta unità abitativa, attualmente censita al NCEU al foglio 43, part 191 sub.5 NON è compresa nella presente procedura esecutiva.

- Con **istanza prot. n°13562 del 02/08/07**, il sig. _____ ha richiesto al Comune di Soriano nel Cimino il NULLA OSTA paesaggistico per la definizione della pratica di condono sopra descritta. Le concessioni edilizie in sanatoria nn 965,966,967,968,969 del 16/12/1993, sono state infatti rilasciate dal Comune di Soriano nel Cimino senza la preventiva acquisizione dei rispettivi nulla osta da parte degli enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sull'area, in difformità a quanto disposto dall'ex art.32 della L.47/85 e s.m.i. Il fabbricato in oggetto ricade infatti in zona con **vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 co. 1 lett. a) e art. 136 D.lgs 42/04 lett. c) e d)**: (*beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze estetiche*) e **vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 D.G.R.**

- Con **lettera raccomandata prot. n°3954 del 01/03/2013**, l'Ufficio Condono del Comune di Soriano nel Cimino, facendo seguito alla richiesta prot. n°13562 del 02/08/07, ha inviato al sig. _____ ed ai nuovi proprietari _____ (part. 191 sub 3-4-6) e _____ (part. 191 sub.5), la seguente comunicazione: *In riferimento alla vostra richiesta prot. n°13562 del 02/08/07 per la richiesta dei nulla osta relativi alla definizione della pratica di condono edilizio, presentata ai sensi della L.47/85 dal sig. _____ sul fabbricato sito in Via L. Vinciguerra, foglio 43, part. 191 sub.3 – 4 – 5 – 6, si fa presente che la stessa è giacente presso questo Ufficio. Si richiede pertanto la seguente documentazione:*

- nulla osta vincolo idrogeologico;
- accatastamento per la definizione del danno ambientale.

Si fa inoltre presente che il vincolo paesaggistico è stato acquisito con determinazione n°1381 del 10/09/2007. (.....).

Alla data di sottoscrizione della presente relazione tecnica la pratica di condono edilizio in oggetto non risulta definita in quanto i richiedenti non hanno trasmesso la necessaria documentazione integrativa richiesta dall'Ufficio Condono con la citata nota prot. n°3954 del 01/03/2013.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA EFFETTUATA DAL CTU NEL CORSO DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 19/02/2016

In data 19/02/2016, nel corso del sopralluogo eseguito unitamente al custode giudiziario (vedi verbale allegato), il sottoscritto ha effettuato un rilievo dello stato dei luoghi per verificare la consistenza delle rispettive unità immobiliari pignorate ed accertare la conformità urbanistica delle stesse in relazione ai titoli abilitativi rilasciati ed al condono edilizio in corso di definizione. Sono state altresì redatte le pianimetrie aggiornate, (allegati A1 e A2) rappresentanti l'attuale stato di fatto e sulle quali sono state evidenziate le difformità urbanistiche rilevate. Dai controlli eseguiti è emerso quanto segue:

MAGAZZINO al piano interrato distinto al NCEU al foglio 43, particella 191 sub.6

Su tale unità immobiliare sono stati realizzati, in assenza di titolo abilitativo edilizio, i seguenti interventi:

- 1) - costruzione di tramezzature interne con diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) - realizzazione di n°2 aperture interne per il collegamento del magazzino al vano intercapedine;
- 3) - realizzazione di n°2 finestre (tipo bocca di lupo) all'interno dell'intercapedine per l'areazione ed illuminazione dei magazzini.

ABITAZIONE al piano terra distinta al NCEU al foglio 43, particella 191 sub.3

Su tale unità immobiliare sono stati realizzati, in assenza di titolo abilitativo edilizio, i seguenti interventi:

- 1) – cambio di destinazione d'uso di un locale accessorio destinato a centrale termica in bagno (mq 6,00) e collegamento dello stesso all'abitazione tramite porta interna;
- 2) – ampliamento di mq 2,35 per la realizzazione di un piccolo vano ingresso;
- 3) – chiusura porta d'accesso dell'ex centrale termica ed apertura di finestra nel nuovo bagno realizzato;
- 4) – apertura di finestra nella camera da letto;
- 5) – chiusura di una finestra nel vano pranzo soggiorno

ABITAZIONE al piano terra distinta al NCEU al foglio 43, particella 191 sub.4

Non sono state accertate difformità edilizie.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE E QUANTIFICAZIONE DEI RELATIVI COSTI

Alla luce di quanto sopra esposto, per regolarizzare dal punto di vista urbanistico-edilizio il compendio pignorato, occorre procedere come segue:

1. definire la pratica di condono edilizio presentata ai sensi della L.47/85. Come richiesto dall'Ufficio Condono del Comune di Soriano nel Cimino nella nota prot.3954 del 01/03/13, è necessario richiedere all'Amministrazione Provinciale di Viterbo, il nulla osta per il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e pagare l'importo corrispondente al danno ambientale di cui all'art.15 della Legge 1497/39.
2. Regolarizzare gli abusi realizzati nel magazzino posto al piano interrato. Per gli stessi può essere presentata una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Trattandosi esclusivamente di opere interne non è necessario acquisire i rispettivi nulla osta per i vincoli idrogeologico e paesaggistico. La sanzione da comminare sarà calcolata ai sensi dell'art.22 della L.R. 11 Agosto 2008, n. 15.
3. Regolarizzare gli abusi realizzati nell'abitazione posta al piano terra, distinta al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3. Per tali abusi dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37, comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Gli abusi, identificati con i numeri 1-2-3, (*cambio d'uso locale accessorio in wc, ampliamento ingresso e trasformazione finestra in portafinestra nell'ex centrale termica*), dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi in quanto gli stessi sono stati realizzati su area condominiale senza l'espressa volontà degli altri condomini e non oltre il ventennio. La demolizione sarà effettuata previa ordinanza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art.27 del D.P.R. 380/01.

Per gli abusi identificati con i numeri 4 e 5 (*apertura finestra nella camera da letto e chiusura finestra nel vano soggiorno*), è necessario acquisire il nulla osta per il vincolo paesaggistico. Per quest'ultimo può essere richiesto il parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006 n. 157, e dell'articolo 1 comma 36, 1-ter e 1- quater della Legge 15 dicembre 2004 n. 308. La sanzione pecuniaria, di cui al comma 5 dell'art.167 del D.Lgs 42/04, sarà determinata ai sensi dell'art.6 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio che recita quanto segue: *In caso di esito positivo della domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi del comma 5 dell'art.167 del Codice, la sanzione pecuniaria è equivalente, al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito. Le Parti concordano che tale somma non sia comunque inferiore alla sanzione minima che viene determinata in euro 2.000. Le Parti concordano altresì che la sanzione massima non può comunque superare il decuplo del minimo, pari ad euro 20.000. (.....).*

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Definizione pratica condono edilizio ai sensi della L.47/85

- versamento danno ambientale:

D.A. = (Increm.rend.catast. x 105 x 3%)

a) magazzino distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6: D.A. = € 134,69 x 105 x 3% = € 424,27

b) abitazione distinta al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3: D.A. = € 45,19 x 105 x 3% = € 142,35

c) abitazione distinta al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4: D.A. = € 45,19 x 105 x 3% = € 142,35

- spese tecniche per richiesta nulla osta vincolo idrogeologico, compresa redazione elaborato progettuale, relazione geologica e schede tecniche: € 1.700,00
- versamenti e bolli per richiesta nulla osta vincolo idrogeologico: € 100,00

TOTALE	€ 2.508,97
--------	------------

Sanatoria magazzino al piano interrato, ai sensi dell'art.37, comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

- Spese tecniche per SCIA in sanatoria, compresi elaborati progettuali da presentare in Comune: € 650,00
- Oblazione determinata ai sensi della L.R. 15/08, art.22, comma 2, lett.c): € 1.000,00
- DOCFA per variazione catastale € 400,00

TOTALE	€ 2.050,00
--------	------------

Sanatoria abitazione posta al piano terra, distinta al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3

- Spese tecniche per SCIA in sanatoria, compresi elaborati progettuali da presentare in Comune, elaborati progettuali per richiesta parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art.167 commi 4 e 5 del D.Lgs 42/04, da presentare alla Regione Lazio € 2.000,00
- Sanzione pecunaria, di cui al comma 5 dell'art.167 del D.Lgs 42/04, determinata ai sensi dell'art.6 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 tra il *Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio* € 2.000,00 (*)
- Oblazione determinata ai sensi della L.R. 15/08 € 2.000,00
- Costi per demolizione e ripristino stato dei luoghi € 4.500,00
- DOCFA per variazione catastale € 400,00

TOTALE	€ 10.900,00
--------	-------------

(*) data la modesta entità delle opere realizzate è stata considerata la sanzione pecuniaria minima applicabile pari ad € 2.000,00, salvo diversa valutazione da parte degli Uffici della Regione Lazio.

ABUSI EDILIZI REALIZZATI SUL LOTTO DI TERRENO CON DESTINAZIONE F3 e B3 bis

(Foglio 43, particella 72)

Sul terreno in oggetto insistono due fabbricati, (già descritti in risposta al quesito n°7), edificati in assenza di titolo abilitativo edilizio.

L'art. 40 della L.47/85 – L.724/94 e 323/03, stabilisce che: “..... Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Nel caso in oggetto il mutuo ipotecario è stato sottoscritto in data 12/10/07 e pertanto le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio applicabile (L.326/03). Quest'ultimo stabilisce che possono essere sanati abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta, purché rispettino i limiti indicati all'articolo 32, comma 25 della Legge 326/2003.

I fabbricati in oggetto non sono sanabili neppure con l'accertamento di conformità, in applicazione dell'art.36 del D.P.R. n°380/01, ossia lo strumento attraverso il quale si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio. Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è infatti necessario che gli interventi abusivi siano conformi sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al tempo della realizzazione dell'opera, che a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza. I fabbricati in questione, di cui non si conosce l'epoca di realizzazione, ricadono attualmente in zona F3 (parcheggi) e pertanto non risultano conformi all'attuale disciplina urbanistica. Alla luce di quanto sopra esposto i fabbricati edificati sul terreno oggetto di pignoramento non sono sanabili e pertanto l'aggiudicatario dovrà procedere alla loro demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Il prezzo di tale attività verrà decurtato dal valore di stima.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

- Oblazione determinata ai sensi della L.R. 15/08	€ 2.000,00
- Costi per demolizione fabbricati, ripristino stato dei luoghi, trasporto a discarica dei materiali di risulta	€ 7.000,00

TOTALE

€ 9.000,00

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

Dagli accertamenti effettuati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soriano nel Cimino e l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico. In particolare, a seguito istanza del sottoscritto inoltrata in data 18/07/2016, prot. n°11695, il Comune di Soriano nel Cimino, con nota prot. 12349 del 01/08/16, ha attestato che immobili oggetto della procedura e precisamente identificati al foglio 43, particelle 191, 72 non sono presenti nell'elenco dei terreni di demanio civico.

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato _____ a seguito atto di compravendita, Notaio Lauretta Casadei rep. n°26.259 del 19/09/2007, registrato a Viterbo il 20/09/07 al numero 13078 di formalità e sono intestati come segue:

- _____ nato a _____ il ____/____ - C.F. _____ -
PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

L'edificio in oggetto è costituito da n°4 unità immobiliari di cui n°3, (sub.3,4,6), sono intestate all'esecutato _____ e n°1, (sub.5), è intestata al sig. _____. Secondo quanto disposto dal codice civile la costituzione del condominio avviene di diritto nel momento in cui vi sono almeno due proprietari ed almeno due unità immobiliari distinte essendoci in tal caso una comproprietà di parti comuni in capo a diversi proprietari.

Per tale condominio non risulta nominato un amministratore ai sensi dell'art.1129 del codice civile. Da informazioni acquisite in loco e dall'esame della documentazione reperita non esistono tabelle millesimali in cui vengono specificate le rispettive quote sulle parti comuni dell'edificio e sull'area circostante. Al momento non risultano deliberate spese straordinarie né risultano a carico dell'esecutato spese condominiali non pagate. La gestione delle parti comuni che richiedono

un'ordinaria manutenzione (corte condominiale, caldaia centralizzata, ecc..) è effettuata periodicamente in accordo fra le parti.

Non esistono procedimenti giudiziari a carico dei beni pignorati.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Emanale

FORMAZIONE DEI LOTTI

La tipologia, la conformazione e la collocazione dei beni pignorati non ne consentono la divisibilità senza arrecarne un decremento del valore ed un pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, pertanto il sottoscritto procede alla formazione dei lotti mantenendo inalterate le rispettive consistenze dei beni.

Il compendio oggetto di pignoramento è pertanto costituito dai seguenti n°4 LOTTI:

LOTTO N°1: Diritti di proprietà pari ad 1/1 dell'Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;

LOTTO N°2: Diritti di proprietà pari ad 1/1 dell'Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra;

LOTTO N°3: Diritti di proprietà pari ad 1/1 del Locale Magazzino sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censito al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 163 R.C. € 134,69, piano seminterrato;

LOTTO N°4: Diritti di proprietà pari ad 1/1 del Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Località "Bastia", censito al NCT al foglio 43, particella 72, qualità: castagneto da frutto, classe: 3, superficie: ha: 0,16,00, R.D. € 2,07, R.A. € 0,83;

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 Eruiale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Gli immobili sono pignorati per intero, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo in data 01/07/2015 al n°6281 di formalità a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, C.F. 00348170102 e contro _____, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

Stato di occupazione

Gli immobili oggetto di pignoramento, come evidenziato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario in data 19/02/2016, sono occupati come segue:

- l'appartamento sito al piano terra, distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3, è occupato, senza idoneo titolo, dalla sig.ra _____, nonna materna della moglie dell'esecutato _____. La sig.ra, di anni 90, è assistita dal sig. _____ unitamente alla moglie _____.
- l'appartamento sito al piano terra, distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, è occupato, senza idoneo titolo, dalla sig.ra _____, nonna paterna della moglie dell'esecutato _____. La sig.ra, di anni 94, è assistita dal sig. _____ unitamente alla moglie _____.
- il magazzino sito al piano interrato, distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6, è occupato dal sig. _____. All'interno dello stesso, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, sono presenti attrezzature ed oggetti di proprietà del debitore esecutato.
- il terreno censito al NCT al foglio 43, particella 72 è occupato dal sig. _____. Sul terreno stesso sono presenti piccoli manufatti abusivi destinati al ricovero di animali da cortile ed

utensili di proprietà del debitore ed una tettoia in ferro in cui sono depositati materiali ed attrezzatura edile di proprietà del cognato dell'esecutato.

Titolo di possesso

Il sottoscritto ha acquisito il titolo legittimante il possesso: *atto di compravendita, Notaio Lauretta Casadei rep. n°26.259 del 19/09/2007, registrato a Viterbo il 20/09/07 al numero 13078 di formalità*. L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: *Pignoramento trascritto a Viterbo in data 01/07/2015 al n°6281 di formalità a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, C.F. 00348170102*.

Contratti di locazione

In data 03/08/2016, il sottoscritto CTU ha presentato un'istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo al fine di verificare se risultino registrati contratti di locazione sui beni oggetto di pignoramento. In data 06/09/2016, l'Agenzia delle Entrate ha certificato quanto segue: Sull'appartamento distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3 è stato stipulato un contratto di locazione tra il locatore/proprietario _____ ed il conduttore _____ (suocero del sig. _____). Il contratto, stipulato per la durata di anni quattro, dal 01/03/2011 al 28/02/2015, è stato registrato in data 22/03/2011 al N°2717 con opzione di rinnovo tacito per altri quattro anni. Il contratto in oggetto risulta rinnovato in quanto il locatore non ha comunicato al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, co.1, della Legge 09/12/98 n°431 mediante lettera raccomandata da recapitare almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione pattuito è pari ad € 1.200,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n°12 rate mensili anticipate di € 100,00 ciascuna, scadenti il giorno 5. Come esposto in risposta al seguente quesito n°21, il valore locativo del bene in oggetto, tenuto conto dei valori individuati da un'indagine di mercato, è stato stimato in € 300,00 mensili.

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.**

Come già esposto in risposta al quesito n°20, le **due unità abitative** oggetto di pignoramento, distinte al NCEU al foglio 43, part. 191 sub.3 e sub.4 non sono occupate dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Per le stesse è stato stimato un **valore locativo di € 300,00 mensili**, tenuto conto dei valori individuati da un'indagine di mercato, in particolare presso il sito internet di case.trovit.it e dall'analisi dei dati dell'Agenzia delle Entrate, (*banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2015*) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (*Osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2015*).

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)*

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N°23

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertò 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;

Dagli accertamenti effettuati, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soriano nel Cimino, è emerso che sui beni oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e vincoli di natura condominiale. L'immobile inoltre non è gravato da diritti demaniali, usi civici, enfiteusi o altri diritti reali a favore di terzi. (Si legga in merito quanto già esposto in risposta ai quesiti 16 e 17).

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.

La misurazione delle superfici degli immobili da valutare è stata effettuata con un rilievo metrico secondo lo standard di misura del Consiglio Nazionale Geometri (2004). Per l'analisi estimativa è stata considerata la "superficie interna netta".

Da un'analisi dei prezzi medi di mercato, (*si legga in merito quanto esposto in risposta al seguente quesito n°25*), lo scrivente CTU ritiene congruo valutare come segue:

LOTTO N°1: Diritti di proprietà pari ad 1/1 dell'Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra

- SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: mq 69,10
- SUPERFICIE ACCESSORI COMPLEMENTARI:
 - a) portico: mq 33,15

Ai fini del calcolo della superficie complessiva, gli accessori complementari vengono computati come segue:

portico: mq 33,15 x 35% = mq 11,60

Superficie totale: (69,10 + 11,60) = mq 80,70

Valore complessivo abitazione: mq 80,70 x Euro/mq 1.250,00 = Euro 100.875,00

VALORE LOTTO N°1:

(Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'appartamento): € 100.875,00

decurtazioni sul prezzo di stima per oneri regolarizzazione urbanistica: € 12.842,00

≈ € 88.000,00

(diconsi euro ottantottomila/00)

LOTTO N°2: Diritti di proprietà pari ad 1/1 dell'Abitazione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censita al NCEU al foglio 43, part.191 sub.4, categoria catastale A/2, classe 2, vani 4,5, R.C. € 406,71, piano terra

- SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO: mq 54,95

Valore complessivo abitazione: mq 54,95 x Euro/mq 1.250,00 = Euro 68.687,50

VALORE LOTTO N°2:

(Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'appartamento): € 68.687,50
decurtazioni sul prezzo di stima per oneri regolarizzazione urbanistica: € 1.942,00

≈ € 67.000,00

(diconsi euro sessantasettemila/00)

LOTTO N°3: Diritti di proprietà pari ad 1/1 del Locale Magazzino sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Vinciguerra n°14, censito al NCEU al foglio 43, part.191 sub.6, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza mq 163 R.C. € 134,69, piano seminterrato.

- SUPERFICIE UTILE MAGAZZINO: mq 156,00

Valore complessivo magazzino: mq 156,00 x Euro/mq 550,00 = Euro 85.800,00

VALORE LOTTO N°3:

(Diritti di proprietà pari a 1/1 del magazzino): € 85.800,00
decurratoni sul prezzo di stima per oneri regolarizzazione urbanistica: € 4.274,00

≈ € 82.000,00

(diconsi euro ottantaduemila/00)

LOTTO N°4: Diritti di proprietà pari ad 1/1 del Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Località "Bastia", censito al NCT al foglio 43, particella 72, qualità: castagno da frutto, classe: 3, superficie: ha: 0.16,00, R.D. € 2,07, R.A. € 0,83;

- SUPERFICIE CATASTALE DEL TERRENO: mq 1.600,00

Valore complessivo terreno:

Terreno con destinazione F/4: mq 1.424,00 x Euro/mq 10,00 = Euro 14.240,00

Terreno con destinazione B/3 bis: mq 176,00 x Euro/mq 30,00= Euro 5.280,00

VALORE LOTTO N°4:

(Diritti di proprietà pari a 1/1 del terreno): € 19.520,00

decurtazioni sul prezzo di stima per oneri regolarizzazione urbanistica: € 9.000,00

..... **€ 10.500,00**

(diconsi euro diecimilacinquecento/00)

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

Il criterio di stima più rispondente alla risoluzione del quesito estimativo è il più probabile valore di mercato, con un procedimento sintetico che giunge alla formulazione del giudizio di stima tramite la comparazione dei beni in oggetto con altri simili dopo aver individuato un adeguato parametro. La stima delle unità immobiliari urbane in oggetto è stata effettuata utilizzando come unico parametro tecnico la superficie utile.

Il prezzo unitario da applicare è stato ricavato sulla scorta delle informazioni acquisite presso colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame recentemente compravenduti. Sono stati consultati colleghi geometri iscritti all'Albo ed esercitanti la libera professione nel Comune di Soriano nel Cimino, l'Agenzia Immobiliare Tecnocasa e l'Agenzia Immobiliare Fiorentini.

Si è tenuto conto quindi dell'andamento attuale del mercato immobiliare, oltre che dell'ubicazione, delle infrastrutture di servizio, del relativo grado di consistenza, dello stato di conservazione, di

manutenzione, di vetustà ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta utile. Sono stati inoltre consultati i valori al metro quadrato forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo, relativi al 2° semestre 2015, pubblicati ai fini statico-economici, dalla Camera di Commercio, Industria ed Artigianato, i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di beni mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it. A tal proposito si è presa visione della perizia tecnica redatta dal Geom. Alfredo Bertini riguardante l'appartamento posto al piano primo, distinto al NCEU al foglio 43, part.191 sub.5 ed oggetto della procedura esecutiva RGE n°203/14.

QUESITO N°26

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

Si legga a proposito quanto già esposto in risposta al quesito n°20.

QUESITO N°27

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

I risultati delle indagini svolte sono trascritti nel presente elaborato peritale.

QUESITO N°28

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletessuti, 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.

Almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, sarà inviata copia del presente elaborato, al creditore procedente, al debitore ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non

Al presente elaborato peritale il sottoscritto allega la seguente documentazione:

1. Allegati grafici A1 e A2;
2. Atto di compravendita Notaio Casadei rep. n°26.259 del 19/09/07;
3. Atto notorio allegato al Condono L.47/85;
4. C.E. n°4200 del 20/06/77 e relativi elaborati;
5. CDU rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino;
6. Certificato Usi Civici rilasciato dal Comune di Soriano nel Cimino;
7. Condono edilizio L.47/85 part. 191 sub.3;
8. Condono edilizio L.47/85 part. 191 sub.4;
9. Condono edilizio L.47/85 part. 191 sub.6;
10. Elaborato di piano;
11. Elaborato grafico progettuale integrativo del 02/08/07 per condono L.47/85;
12. Estratto di mappa catastale;
13. Estratto di matrimonio;
14. Ispezione ipotecaria;
15. Nota Ufficio condono del 01/03/13;
16. Planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte al NCEU al foglio 43, particelle 191 sub. 3,4,6;
17. Variante C.E. n°2997 del 21/04/78;
18. Verbale di Sopralluogo del 19/02/16;
19. Visure storiche unità immobiliari pignorate;
20. Copia contratto di locazione unità immobiliare distinta al NCEU al foglio 43, part.191 sub.3;
21. Documentazione fotografica

Il CTU, con la presente relazione composta di n°41 pagine, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del Giudice Esecutore per eventuali chiarimenti.

Oltre agli allegati specificati al punto 34 si rimettono n°3 copie del quadro sinottico

Soriano nel Cimino 06/09/16

Il CTU

Geol. Francesco Borgnesi

