

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 163/2019 promossa da:

Banca Intesa San Paolo S.p.A.

(avv. A. Caravello)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 5 maggio 2022

C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 163/2019, promossa da Banca Intesa San Paolo S.p.A. (avv. A. Caravello) contro i sig.ri [REDACTED];
- ✓ in data 3 settembre 2019 è intervenuta alla procedura la Soc. [REDACTED] con sede a Montefiascone (VT) in S.S. Cassia Nord km 93,900 (avv. E. M. Manni) contro l'Impresa Individuale di [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 31 ottobre 2019 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sui seguenti beni pignorati:

1. locale commerciale ubicato nel Comune di Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati foglio 28 particella 557 Categoria C/1 pignoramento immobiliare trascritto il 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera proprietà contro [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED];
2. abitazione ubicata nel Comune di Canino (VT) censita al Catasto Fabbricati foglio 28 particella 1091 sub 3 Categoria A/2 pignoramento immobiliare trascritto il 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/3 del sig. [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED], per la proprietà di 1/3 della sig.ra [REDACTED] nata a Canino (VT) il 28 gennaio 1964 c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/3 della sig.ra [REDACTED] nata a Ischia di Castro (VT) il 11 maggio 1942 c.f. [REDACTED], complessivamente per l'intera proprietà.

In data 12 dicembre 2019 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso al locale commerciale sito in Borgo Luciano Bonaparte agevolati dalla presenza del sig. [REDACTED]; in quella sede il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

In data 8 gennaio 2020 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso all'unità residenziale sita in Via Socciarelli 18 agevolati dalla presenza della sig.ra [REDACTED]; in quella sede il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Sergio Cappelli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, con eccezione della Trascrizione del pignoramento del 27 marzo 2013 n° 3050 del Registro Particolare e n° 4005 del Registro Generale a favore della [REDACTED] snc, c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], i passaggi di proprietà dei beni oltre il ventennio.

È presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 *Effettuare 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:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento situati nel Comune di Canino è la seguente:

1. locale commerciale censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 557 (Categoria C/1 - Classe 5 - Consistenza 36,00 mq - Rendita 479,69 €) confinante con viabilità, s.a.

2. unità residenziale censita al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 1091 Sub 3 (Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 539,70 €) confinante con [REDACTED] – [REDACTED], viabilità, s.a.

Tenendo conto delle visure e degli estratti di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

Quesito 3 *Consultare 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, ed indicare 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 di 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:*

1) ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA' LOCALE COMMERCIALE:

- ✓ Il debitore esecutato [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED] ha acquistato l'unità in oggetto censita al Catasto Fabbricati del Comune di Canino al foglio 28 particella 557 dal Comune di Canino con sede a Canino in Via Roma 1 C.F. 00156710568 per i diritti di piena proprietà con atto pubblico del 15 maggio 2008 del Notaio Adriano Castaldi Repertorio n° 14729 Raccolta 8339 trascritto il 23 maggio 2008 al n° 6073 del Registro Particolare e n° 8636 del Registro Generale [All. A],
- ✓ quanto in oggetto era nella disponibilità del Comune di Canino per giusti titoli ultraventennali.

1) STORICO PARTICELLA CATASTALE LOCALE COMMERCIALE [All. B]:

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canino al foglio 28 è stato realizzato nel 1961 ed accatastato nel 1975.

2) ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA' UNITA' RESIDENZIALE:

- ✓ I debitori esecutati [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata a Canino (VT) il 28 gennaio 1964 c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata a Ischia di Castro (VT) il 11 maggio 1942 c.f. [REDACTED] sono proprietari dell'unità in oggetto censita al Foglio 28

Particella 1091 Sub 3 per Atto di Successione in morte del sig. [REDACTED] nato a Canino il 16 ottobre 1938 e deceduto a Viterbo il 16 giugno 2004 presentato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 28 ottobre 2004 al Numero 64 Volume 1243 e trascritto il 20 dicembre 2005 ai numeri 23315/15446 di formalità [All. C],

- ✓ quanto in oggetto era pervenuto per Successione non trascritta in morte della signora [REDACTED] nata il 16 ottobre 1938 e deceduta il 9 gennaio 1975,
- ✓ il terreno sul quale è stato edificato l'edificio dove si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione è stato acquistato dai sig.ri [REDACTED] nato a Canino il 16 ottobre 1938 e [REDACTED] nata a Canino il 21 marzo 1925 dai sig.ri [REDACTED] nato a Canino il 20 aprile 1923, [REDACTED] nato a Canino il 19 giugno 1934 ed [REDACTED] nata a Canino il 12 marzo 1925 con atto pubblico del 2 gennaio 1976 del Notaio Giuseppe Gilardoni Repertorio n° 3815 Raccolta 2904 trascritto il 2 febbraio 1976 al n° 766 del Registro Particolare e n° 907 del Registro Generale [All. D].

2) STORICO PARTICELLA CATASTALE UNITA' RESIDENZIALE [All. E]:

- ✓ L'edificio dove si trova l'appartamento contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Canino al Foglio 28 Particella 1091 Sub 3 è stato realizzato nel 1976.
- ✓ Il terreno dove sorge l'edificio contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Canino al Foglio 28 Particella 1091 è d'impianto dal 01/10/1971.

Quesito 4 *Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):*

1) Immobile Commerciale foglio 28 particella 557 (Catasto Fabbricati) [All. F]:

1. TRASCRIZIONE del 23 maggio 2008 n° 6073 del Registro Particolare e n° 8636 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriano Castaldi Repertorio n° 14729/8339 del 15 maggio 2008– Atto tra vivi - Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

2. ISCRIZIONE del 23 maggio 2008 n° 1714 del Registro Particolare e n° 8638 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriano Castaldi Repertorio 1475/8352 del 20 maggio 2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

3. TRASCRIZIONE del 27 marzo 2013 n° 3050 del Registro Particolare e n° 4005 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Sez. Stacc. Montefiascone Repertorio 66 del 13 febbraio 2013 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

4. TRASCRIZIONE del 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 988 del 25 giugno 2019 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

Immobile Commerciale foglio 28 particella 557 (Catasto Terreni):

Nessun atto reperito

2) Unità Residenziale foglio 28 particella 1091 Sub 3 (Catasto Fabbricati) [All. G]:

1. ISCRIZIONE del 26 aprile 2004 n° 1076 del Registro Particolare e n° 6599 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Notaio Adriano Castaldi Repertorio n° 8338 del 21 aprile 2004- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - Debitore non datore di ipoteca

Documenti successivi correlati

- ✓ Comunicazione n° 180 del 25 gennaio 2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23 giugno 2008. Cancellazione totale eseguita in data 26 gennaio 2010 (Art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art. 40bis D.Lgs 385/1993).

Nota di Trascrizione allegata

2. TRASCRIZIONE del 20 dicembre 2005 n° 15446 del Registro Particolare e n° 23315 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio n°

64/1243 del 28 dicembre 2004– Atto per causa di morte – Certificato di denuncia successione.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

3. ISCRIZIONE del 23 maggio 2008 n° 1714 del Registro Particolare e n° 8638 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriano Castaldi Repertorio n° 14745/8352 del 20 maggio 2008– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

4. TRASCRIZIONE del 27 marzo 2013 n° 3050 del Registro Particolare e n° 4005 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Sez. Stacc. Montefiascone Repertorio 66 del 13 febbraio 2013 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

5. TRASCRIZIONE del 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 988 del 25 giugno 2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

6. TRASCRIZIONE del 10 febbraio 2020 n° 1458 del Registro Particolare e n° 1817 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriano Castaldi Repertorio 14745/8352 del 20 maggio 2020 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata

Unità Residenziale foglio 28 particella 1091 (Catasto Terreni):

Nessun atto reperito

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 28 [All. H] e la planimetria catastale della Particella 557 [All. I] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 28 [All. J] e la planimetria catastale della Particella 1091 Sub 3 [All. K] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):*

Dal Certificato di Stato di Famiglia [All. L] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Canino risulta che la sig.ra [REDACTED] è nata ad Ischia di Castro (VT) l'11 maggio 1942 e risulta di stato civile libero per decesso del coniuge [REDACTED] dal 16 giugno 2004.

Dal Certificato di Residenza [All. L] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Canino risulta che la sig.ra [REDACTED] è residente nel Comune di Canino (VT) in Via Socciarelli 18.

Dal Certificato di Stato di Famiglia [All. M] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Canino risulta che il sig. [REDACTED] è nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 e risulta di stato civile libero.

Dal Certificato di Residenza [All. M] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Canino risulta che il sig. [REDACTED] è residente nel Comune di Canino (VT) in Via Socciarelli 18.

Dal Certificato di Residenza [All. N] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Canino risulta che la sig.ra [REDACTED] è residente nel Comune di Canino (VT) in Via Socciarelli 18.

Dall'estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio [All. N] dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Canino risulta che la sig.ra [REDACTED] è nata a Canino (VT) il 28 gennaio 1964 e risulta coniugata con regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a Montalto di Castro (VT) il 7 marzo 1959 dal 19 maggio 1984.

Quesito 7 ***Descrivere, 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:***

1) LOCALE COMMERCIALE:

L'immobile si trova nel centro di Canino, lungo la Via Castrense, arteria principale per raggiungere ed attraversare il paese, proprio di fronte alla sede comunale. Si tratta di un edificio isolato di un unico livello fuori terra con due ingressi ed una vetrina tutti protetti da una pensilina a sbalzo; sul lato sinistro si trova una scala in metallo per l'accesso al terrazzo di copertura [Foto 1 e 2 – Allegato O].

Non è stata rinvenuta alcuna documentazione progettuale del bar a testimonianza della regolarità di detta scala però si può far riferimento a quanto riportato nel Verbale 4 del 23 novembre 1961 della Commissione Edilizia [Allegato R] che autorizza l'uso della terrazza per tavoli ed ombrelloni per supporre la legittimità di questo elemento.

Internamente si presenta con un ambiente principale di circa 34,00 mq destinato alla preparazione e consumazione dei prodotti da bar [Foto 3 e 4 – Allegato O], inoltre troviamo un servizio igienico per la clientela [Foto 5 – Allegato O] di circa 1,50 mq ed un piccolo magazzino per lo stoccaggio della merce di circa 1,80 mq.

I pavimenti sono in gres ceramico, le pareti del locale principale sono tinteggiate con effetto stucco, quelle del servizio igienico sono rivestite in gres fino a circa 150 cm, gli infissi sono in metallo, è presente un impianto di climatizzazione a split [Foto 6 – Allegato O].

Superfici calpestabili:

Il locale ha una superficie utile interna di circa 37,00 mq ed un terrazzo superiore della stessa superficie.

Dati catastali:

Comune di Canino – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 28

Particella: 557

Subalterno: /

Zona cens.: /

Categoria: C/1

Classe: 5

Consistenza: 36,00 mq

Sup. catastale: 45,00 mq

Rendita: 479,69 euro

Confini:

L'unità confina con viabilità, s.a.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

L'abitazione si trova al primo piano di una palazzina di tre livelli fuori terra nella immediata periferia di Canino, lungo una via ad esclusivo traffico locale [Foto 1 e Foto 2 – Allegato P]

Salendo dalla scala comune [Foto 3 – Allegato P] che serve sia l'appartamento in oggetto che l'unità posta al piano superiore, estranea alla presente procedura, si trova il portoncino di ingresso varcato il quale si entra nella zona centrale di circa 7,00 mq che funge da distribuzione dei vari locali interni [Foto 4 – Allegato P]; questo locale distribuisce sulla destra la zona soggiorno – pranzo con cucina aperta della superficie complessiva di circa 27,00 mq [Foto 5 e Foto 6 – Allegato P], sulla sinistra si trovano invece la camera matrimoniale di circa 19,00 mq con porta finestra per l'accesso al balcone di circa 10,00 mq [Foto 7 – Allegato P], il bagno di circa 7,00 mq dotato di finestra per l'aerazione naturale [Foto 8 – Allegato P] e la seconda camera da letto di

circa 15,00 mq anch'essa dotata di porta finestra per l'accesso al balcone [Foto 9 – Allegato P].

L'appartamento ha pavimenti in gres ceramico, le pareti sono intonacate e rifinite in parte con tinteggiatura ed in parte con carta da parati, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio ed avvolgibili esterni.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano situata nel balcone [Foto 10 – Allegato P].

L'appartamento si presenta in un sufficiente stato di conservazione generale se consideriamo gli anni di vita dello stesso: al momento del sopralluogo erano visibili alcuni segni di condensa intorno alle finestre e in qualche angolo interno delle stanze.

In questo appartamento sono presenti delle difformità sostanziali rispetto alla pianta esistente nel titolo edilizio iniziale [All. S] ed a quella catastale depositata [All. K], queste difformità sono confermate dalla planimetria allegata ad una successiva pratica edilizia riguardante un intervento eseguito nell'appartamento stesso.

L'edificio è stato costruito in virtù della Pratica Edilizia 1351-39/2 del 1976 rilasciata ad [REDACTED] ed [REDACTED] [All. S] ed era composto solo dal piano terra e dal piano primo, infatti il portone d'ingresso al civico 18 di Via Socciarelli e la scala interna erano entrambi di esclusiva proprietà di questo appartamento.

Successivamente l'edificio è stato oggetto di modifiche anche sostanziali che hanno riguardato prima la realizzazione di un tetto a falde in sostituzione del terrazzo piano con Pratica Edilizia 3663-7/7 del 1986 rilasciata ad [REDACTED] e con Pratica Edilizia 5765-3/15 del 1990 rilasciata ad [REDACTED] e poi volturata ad [REDACTED]; in ultimo con la Concessione Edilizia in Sanatoria 2072-1/95 del 2001 rilasciata ad [REDACTED] i locali sottotetto sono stati trasformati in residenziali ricavando così un appartamento che però è estraneo alla presente procedura.

Per realizzare il corridoio che porta alla rampa di scale di accesso al piano secondo, il locale Cucinino dell'appartamento al piano primo è stato separato dal resto dell'appartamento ed il portone di accesso da Via Socciarelli e la prima rampa di scale subiscono una modifica al loro utilizzo in quanto diventano funzionali ad entrambi i piani di questo edificio.

Nei progetti forniti dal Comune di Canino non si vede con chiarezza quando è stata realizzata questa radicale modifica ma si può datare a dopo il 1990 in quanto nell'accatastamento è ancora rappresentata la cucina all'interno della quale si può notare il passaggio che realisticamente conduce alla scala di collegamento al piano superiore.

Con Denuncia di Inizio Attività prot. 3334 del 30 marzo 2004 [All. T] il sig. ■■■■■ installa un servoscala per il superamento delle barriere architettoniche proprio sull'appartamento al piano primo; negli elaborati grafici allegati a questa pratica edilizia la pianta dell'appartamento viene riportata nello stato *ante operam* nell'attuale disposizione e consistenza sancendo quindi che queste modifiche sono già in essere.

Dai documenti in possesso del sottoscritto si può affermare che per separare fisicamente il locale Cucinino dal resto dell'appartamento e rendere l'ingresso dalla strada e le scale interne proprietà condominiale od oggetto di servitù in favore dell'unità del piano secondo non è stata né richiesta né rilasciata alcuna autorizzazione al frazionamento, infatti la pianta catastale agli atti ancora lo considera parte integrante dell'appartamento al primo piano oggetto della presente procedura, né è stato redatto un contratto di servitù di passaggio o comunque questo non è stato trascritto.

Da un raffronto tra la pianta presente nella Concessione Edilizia iniziale e lo stato di fatto si notano una serie di altre modifiche alla distribuzione interna dei locali realizzate senza idoneo titolo edilizio.

Tutte le difformità riscontrate sono graficizzate nell'elaborato grafico di confronto redatto dal sottoscritto [All. U].

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile interna di 75,20 mq, misurata allo stato attuale, ed un balcone di 10,60 mq.

Dati catastali:

Comune di Canino – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 28

Particella: 1091

Subalterno: 3

Zona cens.: /

Categoria: A/2

Classe: 2

Consistenza: 5,5 vani

Sup. catastale: 112 mq – 109 mq escluse aree scoperte

Rendita: 539,70 euro

Confini:

L'unità confina con ■■■■■ – ■■■■■, viabilità, s.a.

Quesito 8 ***Accertare 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 erranei 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:***

1) LOCALE COMMERCIALE:

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] diritti di piena proprietà della intera quota appartenente a [REDACTED] nato a Canino il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED] res.te in Canino (VT) Via Socciarelli n. 18, del locale negozio ubicato nel comune di Canino (VT) censito al CF foglio 28 particella 557 cat. C/1 [...]".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] diritti di piena proprietà della intera quota appartenente nella misura di 1/3 a [REDACTED] nato a Canino il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED], nella misura di 1/3 a [REDACTED] nata a Ischia di Castro (VT) l'11 maggio 1942 c.f. [REDACTED] e nella misura di 1/3 a [REDACTED] nata a Canino (VT) il 28 gennaio 1964 c.f. [REDACTED], tutti residenti in Canino (VT) Via Socciarelli 18, della abitazione ubicata nel comune di Canino (VT) censita al CF foglio 28 particella 1091 sub 3 cat. A/2 [...]".

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione del bene e la sua conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9 ***Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Nell'Atto di provenienza [All. A] è riportato: "[...] locale commerciale posto al piano terreno, della consistenza catastale di metri quadrati 36 (trentasei), confinante con Viale Garibaldi, Via Roma, Largo Bonaparte, salvo altri; distinto nel C.F. del detto Comune al foglio 28 particella 557 – Cat. C/1 – Cl. 5 – cons. cat. Mq 36 – R.E. 479,69 – BORGO L. BONAPARTE piano:T. [...]"

Questa descrizione ben identifica il cespite in oggetto.

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto all'unica planimetria ufficiale rinvenuta sul locale in questione e cioè la planimetria catastale [All. I].

Dall'U.T.C. di Canino non sono state rinvenute altre planimetrie e/o pratiche edilizie sul locale commerciale e di questo è stata rilasciata apposita dichiarazione [All. R].

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Nell'Atto di provenienza [All. C] è riportato l'identificativo catastale del bene in oggetto che risulta conforme con quanto verificato dal sottoscritto.

Questo identifica il cespite in oggetto.

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha potuto appurare che l'attuale conformazione dell'appartamento differisce sia dalla pianta catastale [All. K] che dalla planimetria allegata al titolo edilizio attraverso il quale è stato costruito l'edificio [All. S]. La descrizione di queste difformità è riportata nella risposta al Quesito 7 e graficizzata nella pianta di raffronto [All. U].

Quesito 10 Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi

sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, ha riscontrato che una porzione dell'unità oggetto di pignoramento è stata separata fisicamente dal resto dell'appartamento e l'ingresso dalla strada e le scale interne, nate come proprietà esclusiva, hanno ora un uso comune senza che però sia stata fatta alcuna pratica di frazionamento, o cessione di proprietà o contratto di servitù trascritto in favore dell'unità situata al piano superiore.

Quesito 11 Precisare 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:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura deriva da un immobile di consistenza maggiore dal quale è stato fisicamente separato e frazionato, senza regolare autorizzazione, un locale a vantaggio dell'immobile posto al piano superiore estraneo dalla presente procedura. Ciò è stato meglio descritto nella Risposta al Quesito 7.

Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:

1) LOCALE COMMERCIALE:

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata ed il classamento risulta adeguato allo stato di fatto del bene.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7 le regolarizzazioni delle quali devono prima passare da pratiche edilizie in sanatoria e poi da aggiornamenti della planimetria catastali; per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

L'edificio è ubicato in Zona A1 – Centro Storico – del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Canino: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

L'edificio dove si trova l'unità residenziale è ubicato in Zona B – Ristrutturazione e Completamento Edilizio – del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Canino: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia 4/8 del 23 novembre 1961 in seguito non sono state rinvenute altre pratiche edilizie sul locale commerciale e di questo è stata rilasciata apposita dichiarazione [All. R] dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canino; la conformità tra la situazione riscontrata al momento del

sopralluogo e quella riportata nella planimetria catastale agli atti [All. I] certifica la regolarità urbanistica ed edilizia del locale.

Non è stato né richiesto né rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

L'edificio è stato costruito in virtù della Pratica Edilizia 1351-39/2 del 1976 rilasciata ad [REDACTED] ed [REDACTED] [All. S].

Successivamente l'immobile è stato sopraelevato per la creazione di un sottotetto in seguito trasformato in unità residenziale e per realizzare la scala di accesso a questa sopraelevazione parte dell'appartamento è stato separato fisicamente dal resto dell'abitazione e l'ingresso dalla strada e la prima rampa di scale, originariamente di proprietà esclusiva, sono diventate ad uso comune con l'appartamento situato al piano superiore senza che sia stata fatta alcuna pratica di frazionamento, o cessione di proprietà o contratto di servitù trascritto in favore dell'unità stessa.

È stato rilasciato il Certificato di Agibilità Abitabilità allegato alla copia della pratica edilizia iniziale [All. S].

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare) che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.

Le difformità riscontrate riguardanti la modifica della distribuzione interna può essere regolarizzata con una pratica edilizia a sanatoria ed un aggiornamento della

planimetria catastale mentre la situazione della separazione fisica della prima rampa di scale e dell'ambiente di collegamento "ex cucinino" dall'appartamento oggetto della presente procedura è sicuramente più complessa anche perché il sottoscritto ritiene che entrambi questi locali siano tuttora da considerare inseriti nella presente procedura espropriativa e quindi pignorati insieme all'appartamento al piano primo in comproprietà tra i debitori esecutati.

Dal momento che solo ed esclusivamente attraverso la scala e l'ambiente di collegamento può avvenire l'unico accesso possibile all'appartamento al piano superiore, escluso dalla presente procedura, si ritiene indispensabile giungere ad una regolarizzazione e formalizzazione di questa separazione così da rendere il compendio appetibile in caso di vendita senza ledere il diritto della proprietà del piano secondo di raggiungere il proprio appartamento.

Per giungere a questa regolarizzazione il sottoscritto ha ipotizzato i seguenti passaggi da concordare però con il Comune di Canino: innanzitutto inserire nella pratica edilizia a sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne anche il frazionamento del collegamento "ex cucinino" e della scala interna dal resto dell'appartamento; poi si può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento ed al nuovo accatastamento di questi locali e successivamente alla creazione di una servitù di passaggio debitamente trascritta in favore dell'appartamento superiore.

I costi di queste procedure possono essere quantificati in 4.000,00 euro onnicomprensive per le spese tecniche necessarie alla pratica edilizia ed alle pratiche catastali e 1.000,00 euro per la sanzione amministrativa per la sanatoria; la quantificazione del costo per la creazione della servitù di passaggio è più difficile stante la modestia dell'opera però si ritiene realistico stimare un costo di circa 3.000,00 euro.

Questi importi saranno considerati e decurtati dal valore di stima del compendio.

Quesito 16 Verificare 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:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Canino [All. Q], l'area dove si trova l'unità immobiliare in oggetto non risulta gravata da censo, livello od uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Come indicato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Canino [All. Q], l'area dove si trova l'edificio che contiene l'unità immobiliare in oggetto non risulta gravata da censo, livello od uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità in oggetto:

IMU: circa 238,00 €

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 278,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:

La situazione delle due unità immobiliari in oggetto è già quella di due immobili in tutto e per tutto distinti, pertanto il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone due lotti da porre in vendita separatamente:

Lotto 1) Locale Commerciale: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 557 (Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza 36,00 mq – Rendita 479,69 €) confinante con viabilità, s.a.

Lotto 2) Unità Residenziale: censita al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 1091 Sub 3 (Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 539,70 €) confinante con Donati – Giorgi, viabilità, s.a.

Quesito 19 ***Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:***

1) LOCALE COMMERCIALE:

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile, sito nel Comune di Canino in Borgo L. Bonaparte, categoria C/1 classe 5 della superficie catastale di 45 mq, è pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile, sito nel Comune di Canino in Via Socciarelli 18, categoria A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani, è pignorato in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 16 luglio 2019 n° 7973 del Registro Particolare e n° 10356 del Registro Generale a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro per la proprietà di 1/3 del sig. [REDACTED] nato a Canino (VT) il 30 marzo 1969 c.f. [REDACTED], per la proprietà di 1/3 della sig.ra [REDACTED] nata a Canino (VT) il 28 gennaio 1964

c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/3 della sig.ra [REDACTED] nata a Ischia di Castro (VT) il 11 maggio 1942 c.f. [REDACTED], complessivamente per l'intera proprietà.

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto si svolgeva regolarmente l'attività commerciale di bar gestita direttamente dal debitore esecutato.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultata abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto si svolgeva regolarmente l'attività commerciale di bar gestita direttamente dal debitore esecutato. Da un'indagine di mercato risulta che il locale potrebbe avere un valore locativo pari a 6,60 euro/mq da

applicare alla superficie commerciale ricavata nella risposta al successivo Quesito 24 ricavando così il valore locativo di 400,95 €/mese pari a 4.811,40 €/annui.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20 al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultata abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20 al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto si svolgeva regolarmente l'attività commerciale di bar gestita direttamente dal debitore esecutato.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20 al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultata abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Il bene in oggetto non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Il bene in oggetto non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 24 ***Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:***

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono le unità:

1) LOCALE COMMERCIALE:

Foglio 28 particella 557:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Commerciale	45,00	1,00	45,00
Terrazza	45,00	0,35	<u>15,75</u>
Sommano:			60,75

Considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

- 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 650,00 e 1.000,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 1.000,00 €/mq
- 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 750,00 e 1.500,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.500,00 €/mq
- 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 600,00 €/mq

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.500,00 + 600,00) / 2 = 1.050,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(1.000,00 + 1.050,00) / 2 = 1.025,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V} = (\mathbf{Vu} \times \mathbf{Sct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times \mathbf{y} \times \mathbf{\Lambda} \times \mathbf{W}) - \mathbf{Oa} - \mathbf{Os}$$

Vu 1.025,00 €/mq

Sct 60,75 mq

β *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

δ *(coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile in un punto centrale, su una via di grande scorrimento, comodo da raggiungere sia in macchina che a piedi, dotata di parcheggio si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,25*

λ *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate appena sufficienti e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 0,95*

y *(coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

- A** (coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): tenendo conto la ristrutturazione completa del locale databile a circa 15 anni si ottiene il coefficiente moltiplicatore di 0,95
- W** (coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00
- Oa** non essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,95
- Os** l'immobile non presenta difformità e pertanto il costo per la presentazione al Comune di Canino ed all'Agenzia del Territorio della documentazione correttiva è pari a 0,00.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (1.025,00 \times 60,75 \times 0,95 \times 1,25 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95) - 0,00 - 0,00 = 63.397,85\text{€}$$

Valore arrotondato a base d'asta: **63.000,00 € (sessantatremila/00 euro)**

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Foglio 28 particella 1091 sub 3:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	86,00 (*)	1,00	86,00
Balcone	10,60	0,35	<u>3,71</u>
Sommano:			89,71

(*) calcolata al netto del locale separato

Considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

- 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 400,00 e 700,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 700,00 €/mq

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 670,00 e 1.000,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.000,00 €/mq

2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 600,00 €/mq

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.000,00 + 600,00) / 2 = 800,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(700,00 + 800,00) / 2 = 750,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V} = (\mathbf{Vu} \times \mathbf{Sct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times \mathbf{y} \times \mathbf{\Lambda} \times \mathbf{W}) - \mathbf{Oa} - \mathbf{Os}$$

Vu 750,00 €/mq

Sct 89,71 mq

β *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

δ *(coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile in un punto centrale ma esterno al centro storico, comodo da raggiungere sia in macchina che a piedi, si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

λ *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate appena sufficienti e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 0,95*

y *(coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

Λ *(coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): tenendo conto la ristrutturazione dell'appartamento databile alla pratica edilizia presentata dall'esecutato nel 2004 e quindi a circa 20 anni si ottiene il coefficiente moltiplicatore di 0,92*

- W** *(coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*
- Oa** *essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 0,00*
- Os** *i costi per la regolarizzazione delle difformità e per la separazione dei locali non più ad escluso esclusivo sono stati stimati in 8.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi.*

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (750,00 \times 89,71 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,92 \times 1,00) - 0,00 - 8.000,00 = 47.864,66 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta: **48.000,00 € (quarantottomila/00 euro).**

Quesito 25 ***Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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 sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 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:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Il sottoscritto ritiene che il bene in oggetto possa avere una ottima appetibilità commerciale in virtù della posizione e nonostante la superficie limitata e lo stato manutentivo generale da rivedere.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Il sottoscritto ritiene che gli immobili residenziali nel comune di Canino siano per lo più destinati ad un mercato locale pertanto ritiene che il bene in oggetto non possa avere una grande appetibilità commerciale in virtù della posizione, della superficie e dello stato manutentivo generale.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

1) LOCALE COMMERCIALE:

Al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto si svolgeva regolarmente l'attività commerciale di bar gestita direttamente dal debitore esecutato.

2) UNITA' RESIDENZIALE:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20 al momento del sopralluogo l'unità in oggetto risultata abitata dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per i quali l'immobile risulta prima casa e che qui hanno la residenza.

ALLEGATI:

- A) Atto d'acquisto locale commerciale
- B) Visura storica locale commerciale
- C) Atto di successione
- D) Atto d'acquisto del terreno
- E) Visura storica unità residenziale
- F) Elenco sintetico delle formalità e relative Note di trascrizione locale commerciale
- G) Elenco sintetico delle formalità e relative Note di trascrizione unità residenziale
- H) Estratto mappa locale commerciale

- I) Planimetria locale commerciale
- J) Estratto mappa unità residenziale
- K) Planimetria unità residenziale
- L) Stato di famiglia e residenza [REDACTED]
- M) Stato di famiglia e residenza [REDACTED]
- N) Certificato di matrimonio e residenza [REDACTED]
- O) Documentazione fotografica locale commerciale
- P) Documentazione fotografica unità residenziale
- Q) Dichiarazione usi civici
- R) Dichiarazione U.T.C. Canino
- S) Concessione Edilizia del 1976
- T) D.I.A. del 2004
- U) Pianta di confronto unità residenziale

Viterbo, 14 marzo 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto



ARCHITETTO
U.E.
**UMBERTO
CAMILLI**
N. 374
Sez. "A"
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
VITERBO