

TRIBUNALE DI VITERBO

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 186/2016

G.E. Dott. Antonio Geraci

Promossa da Unicredit

c/ omissis

Consulenza Tecnica di Ufficio

Udienza 31/05/2018



RELAZIONE

A) Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto Geometra Nello Campana, nominato in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E n.186/2016 dal G.E. D.ssa Maria Camela Magarò a carico dei signori omissis e omissis, riguardante l'immobile sito nel Comune di Bassano Romano (VT) e precisamente:

- Abitazione in Località Santa Maria dei Monti n. omissis, distinta in catasto Urbano al foglio omissis, p.lla omissis cat. A/2 classe 2 di vani 8,5 composta da un piano seminterrato e un piano terra, della complessiva superficie catastale di 174 mq - rendita € 965,77; con annessa area adibita a giardino della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.190 circa;.
- Porzione di terreno di pertinenza dell'abitazione sopra descritta, della superficie catastale di ha 00.15.70, censita al NCT al foglio n. omissis, particella n omissis località Santa Maria de Monti, reddito domenicale Euro 3,24, reddito agrario Euro 0,57, qualità classe bosco alto.

Lo scrivente, esaminata la documentazione relativa all'atto di pignoramento depositato nella Cancelleria del Tribunale di Viterbo e la documentazione ipo-catastale relativa alla medesima Procedura Esecutiva (**All. 1**), contattava il Custode del compendio pignorato Avv. Claudia Ferroni, per fissare la data e l'ora del sopralluogo.

Nel corso delle indagini venivano reperiti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria Immobiliare di Viterbo, la scheda urbana dell'abitazione, lo stralcio catastale, le visure ipo-catastali. (**All. 2**).

In data 02/12/2016, veniva effettuato l'accesso al bene oggetto di esecuzione, attraverso un sopralluogo congiunto alla presenza dello scrivente, del Custode Avv. Claudia Ferroni e dei Carabinieri della locale stazione, si redigeva apposito verbale. (**All. 3**).

Nel corso della visita, venivano eseguite le necessarie ed opportune misurazioni mediante rotella metrica e venivano scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno del fabbricato (**All. 4**).

In data 20/12/2016 si richiedeva al notaio rogante – Giacalone, copia dell'atto di compravendita del omissis repertorio n. 12232/7919 (**All. 5**) riguardante l'immobile oggetto di relazione.

In pari data si richiedeva copia dell'atto di donazione, a rogito notaio Togandi Giuseppe del omissis repertorio 36618, acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare. (**All. 6**).



In data 03/11/2016, veniva inoltrata la richiesta documenti al Comune di Bassano Romano. Seguiva risposta del Responsabile del Settore Tecnico, con la quale si trasmetteva allo scrivente documentazione estranea alla procedura. Seguivano chiarimenti con l'ufficio, veniva rimessa copia della licenza edilizia protocollo n. omissis pratica n. 119 del omissis relativa alla costruzione del fabbricato **(All. 7)**.

Unitamente alla stessa documentazione, l'ufficio tecnico rimetteva anche copia della domanda di sanatoria, del omissis protocollo n. omissis, con la quale veniva richiesta la regolarizzazione di lavori/interventi eseguiti in assenza del titolo edilizio e relativi alla realizzazione di un piano interrato e di balconi al piano terra. **(All. 8)**

Si procedeva quindi, su autorizzazione del l'Illustrissimo Giudice, e del Creditore procedente, ad espletare quanto necessario al fine di superare le criticità riscontrate, il tutto meglio descritto e documentato più avanti.

In data 17/03/2017 veniva presenta la richiesta per il rilascio dei certificati/stato di famiglia – atti di matrimonio. Seguiva il rilascio dei suddetti documenti, relativi ai Sig.ri omissis e omissis, datati 20/03/2017. **(All. 9)**

Sulla scorta di tutto quanto precede, venutesi a creare circostanze che non permettevano al CTU di relazionare compiutamente sul proprio elaborato peritale, si presentava in data 16/05/2017 richiesta di proroga per il deposito della relazione e autorizzazione a procedere. **(All. 10)**

In data 10/06/2017 veniva presenta la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione Urbanistica del terreno. Il documento veniva rimesso in data 07/07/2017 **(All. 11)**

Concessa proroga si dava seguito alle operazioni peritali.

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;

risposta 1° quesito

Dopo aver esaminato il fascicolo e la certificazione notarile redatta, già in atti, si può affermare che la stessa è completa della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Si è proceduto comunque a reperire documentazione aggiornata - estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il tutto meglio di seguito dettagliato;



...<< 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;*

risposta 2° quesito

Effettuate le visure catastali aggiornate, si è accertato che i dati in esse riportati sono quelli indicati correttamente nell'atto di pignoramento trascritto e identificano esattamente il bene.

...<< 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 sub astati;*

risposta 3° quesito

sono stati reperiti i seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio Giacalone Stefania di Roma il omissis rep. n. 12232/7910 trascritto c/o la Conservatoria dei RR. II. Di Viterbo il giorno omissis ai nn. 16058 r.g. e 10579 r.p., con il quale i Signor omissis vendeva al Sig. omissis e omissis l'immobile in trattazione per la quota di ½ ciascuno, insieme per l'intero. **(All. 5)**
- atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte (VT) del omissis rep. 36 618/19124 trascritto a Viterbo il omissis ai nn. 678 r.p. e 789 r.g. con il quale i signori omissis e omissis per ½ ciascuno, congiuntamente, donavano al figlio omissis il bene oggetto di esecuzione. **(All. 6)**

...<< 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);*

risposta 4° quesito

Per il Fabbricato F. omissis P.Ila omissis:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1989 - Registro Particolare 678 Registro Generale 789 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 36618 del 09/01/1989 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE
2. ISCRIZIONE del 28/07/2000 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 10049 Pubblico ufficiale DE RIENZI ADOLFO Repertorio 18662 del 27/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 10/09/2005 - Registro Particolare 11531 Registro Generale 17295 Pubblico ufficiale SOPRINTENDENZA Repertorio 0/72 del 22/07/2004 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI
4. TRASCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare 10579 Registro Generale 16058 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12232/7919 del 22/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare 3020 Registro Generale 16059 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12233/7920 del 22/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



6. TRASCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 8632 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio 895 del 31/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per il Terreno F. 11 P.IIa 197:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1989 - Registro Particolare 678 Registro Generale 789 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 36618 del 09/01/1989 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

2. TRASCRIZIONE del 17/01/1989 - Registro Particolare 679 Registro Generale 790 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 36618 del 09/01/1989 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

3. ISCRIZIONE del 28/07/2000 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 10049 Pubblico ufficiale DE RIENZI ADOLFO Repertorio 18662 del 27/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Per il Terreno F. 11 P.IIa 199

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1989 - Registro Particolare 678 Registro Generale 789 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 36618 del 09/01/1989 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

2. ISCRIZIONE del 28/07/2000 - Registro Particolare 1697 Registro Generale 10049 Pubblico ufficiale DE RIENZI ADOLFO Repertorio 18662 del 27/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare 10579 Registro Generale 16058 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12232/7919 del 22/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 27/09/2010 - Registro Particolare 3020 Registro Generale 16059 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12233/7920 del 22/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 17/06/2016 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 8632 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio 895 del 31/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si precisa che il CTU evidenziava al creditore precedente, la circostanza che agli atti della procedura, permane ancora Ipoteca Volontaria iscritta contro omissis quale terzo datore di ipoteca e contro omissis e omissis, quali debitori non datori di ipoteca, presso la C.RR.II. di Viterbo in data omissis n. 1697 Reg. part. E n. 10049 Reg. generale a favore di EFI Banca, Ente Finanziario Intercambiario spa. In merito si chiedeva la verifica della comunicazione di cui all'art. 498 c.p.c. (**All. 2/A**). Seguiva rassicurazione telefonica dell'Avv.to Donaggio in merito a tale adempimento.

...<< 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni 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;

risposta 5° quesito

il CTU ha acquisito ed allegato la planimetria catastale dell'immobile pignorato al Catasto Fabbricati e il relativo estratto di mappa aggiornato. (**All .2**) .

Inoltre si produce agli atti il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno di pertinenza dell'abitazione. (**All .11**)



...<< 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);*

risposta 6° quesito

Il CTU allega i certificati richiesti al Comune di Bassano Romano e relaziona quanto segue:

1) Il Sig. omissis, INTESTATARIO, nato a Roma il omissis Atto n. 644 P. 1 S.A Vol. 10 Anno 1989 Roma. Stato Civile Celibe, Residente in omissis - iscritto il 01/09/2011 per IMMIGRAZIONE da MAGLIANO ROMANO (RM).

Di stato civile Libero

2) Il Signor omissis, nato a Roma il omissis Atto n. 123 P.1 S.A. Vol 14 Anno 1988 ROMA, Stato Civile CELIBE, Residente in omissis - iscritto il 07/09/2011 per IMMIGRAZIONE da MAGLIANO ROMANO (RM).

Di stato civile Libero (All .9)

...<< 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.);*

risposta 7° quesito

Il CTU, previo accesso all'immobile, può affermare che oggetto del pignoramento è una porzione di villino bifamiliare da cielo a terra, sviluppata su due livelli collegati tra loro a mezzo scala interna, composta al piano seminterrato da tre vani, magazzino, cantina, bagno e locale centrale termica ed al Piano terra da cucina, tre camere, disimpegno, bagno, soggiorno pranzo e terrazza, con annessa area scoperta, adibita a giardino della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 1.190 circa; confinante con: terreno di cui alla particella omissis foglio omissis più avanti descritta, p.lla omissis del foglio omissis, proprietà omissis, strada, salvo altri;

porzione di terreno di pertinenza dell'abitazione sopra descritta, della superficie catastale di ha 00.15.70 (ettari zero, are quindici e centiare settanta), confinante con area di pertinenza della porzione immobiliare sopra descritta, particelle omissis, omissis di proprietà omissis e omissis di proprietà omissis.

Internamente l'abitazione è rifinita con pavimenti in gress porcellanato, porte e finestre in legno con grata di protezione in ferro per le finestre del seminterrato, rivestimenti in maiolicato nei bagni e cucina, pareti divisorie in forati, il tutto intonacato e tinteggiato. Le condizioni generali sono discrete per quanto riguarda il piano terra dove sono localizzate tracce di condensa nei soffitti; per quanto riguarda il piano seminterrato è allo stato semi grezzo.

All'esterno le linee prospettiche dell'intero fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate di colore giallo ocre e si trovano in uno stato di conservazione discreto.

Le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate.

Lo stato manutentivo degli impianti risulta buono, ma non sono stati reperiti, in quanto non presenti, i certificati di conformità. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'utilizzo di un pozzo.



L'abitazione è censita al Catasto Fabbricati, foglio omissis, particella omissis, piano terra – piano seminterrato, Cat. A/2, C1.2, consistenza Vani 8.5, Superficie Catastale mq 174, rendita catastale di Euro 965,77.

Terreno di pertinenza dell'abitazione censito al catasto fabbricati, foglio omissis, particella omissis, qualità classe Ente Urbano, Superficie catastale 1190 mq tra coperto e scoperto.

Terreno di pertinenza dell'abitazione censito al catasto fabbricati al foglio n. omissis, particella n. omissis, qualità classe Bosco alto, superficie 1570 mq, reddito domenicale Euro 3.24, reddito agrario Euro 0.57.

L'intestazione catastale risulta a nome dei signori omissis nato a Roma il omissis C.F. omissis, proprietà per 1/2 e omissis nato a Roma il omissis C.F. omissis, proprietà per 1/2.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai signori omissis, omissis con la compagna convivente e le loro due bambine, omissis (fratello), la signora omissis (madre) con il marito, il tutto meglio dettagliato nel verbale di sopralluogo.

...<< 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;

risposta 8° quesito

il CTU ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene oggetto di perizia e quella contenuta nel verbale di pignoramento. I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili oggetto di esecuzione.

...<< 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo le, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

risposta 9° quesito

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastale.

...<< 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;

risposta 10° quesito

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali dell'abitazione e del terreno, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto esse individuano la consistenza degli immobili stessi.

...<< 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;

risposta 11° quesito

l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria e non risulta provenire da frazionamenti e ne ceduta da terzi.

...<<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;

risposta 12° quesito

La planimetria catastale descrive le unità immobiliare. Non è necessario quindi presentare un nuovo accatastamento.

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

risposta 13° quesito

Le unità immobiliari risultano ad uso abitativo. Il terreno di pertinenza dell'abitazione risulta secondo il PRG vigente ricadere in Zona E4 – Boschi, con vincoli di protezione delle aree boscate, Paesaggio naturale – Parchi, ville e giardini storici, protezione delle attività venatorie e sottoposto a vincolo idrogeologico, il tutto compitamente descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. (All. 11)

....<< 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

risposta 14° quesito

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica della costruzione. All'esito di tale indagini, è emerso che l'abitazione risulta priva dell'agibilità e realizzata in difformità della Concessione Edilizia n. 119 del omissis. Nel corso dei lavori per la realizzazione dello stabile, vista la pendenza del terreno e viste le sue caratteristiche, si rese necessario effettuare uno scavo più profondo per alloggiare le



fondazioni, realizzando quindi un locale parzialmente interrato comprensivo di intercapedini esterne.

Seguivano lavori in difformità della sopra citata concessione e relativi alla realizzazione di un balcone, alcune varianti prospettiche e diversa distribuzione interna.

Il piano terra ed il piano seminterrato vennero collegati mediante una scala a chiocciola

Per tali motivazione in data omissis, venne presentata domanda di condono edilizio tendente ad ottenere la Concessione in Sanatoria. Esaminata la pratica, in data omissis il Comune di Bassano Romano con nota Prot. 3144, richiedeva documentazione integrativa necessaria al fine del Rilascio della Sanatoria. **(All. 8)**

Esaminata la documentazione reperita, si riscontravano criticità in ordine alla sanabilità dell'immobile in quanto lo stesso ricadeva, come ricade, in aree boscate, vincolate/protette, con la necessità di predisporre elaborati tecnici progettuali a firma di un tecnico abilitato, necessari alla disamina dell'iter Amministrativo.

Si procedeva quindi, su autorizzazione dell'Illustrissimo Giudicante e del Creditore Procedente ad espletare quanto necessario per superare le problematiche riscontrate nonché accertare la sanabilità dell'immobile. Esaminata la documentazione prodotta dal CTU, in data 16/11/2017, oltre a quella già agli atti **(All. 12)**, i tecnici preposti del Comune, rimettevano nota prot. n. 1185 del omissis con la quale comunicavano l'avvenuta accettazione della domanda, subordinata al pagamento dei diritti di segreteria oltre alla presentazione di dichiarazioni e certificazioni varie il cui costo verrà quantificato e specificato più avanti. **(All. 13)**

...<< 15) verifichi le eventuali presentazioni 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 obbligazioni 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 previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'arti. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

risposta 15° quesito

Come descritto al punto che precede, il CTU ha verificato la presenza di una istanza di Condo edilizio identificata con n. di prot. 1721 del omissis, e relativa alla realizzazione di un piano parzialmente interrato, di un balcone, alcune varianti prospettiche e diversa distribuzione interna. L'istante risultava essere il Sig. omissis. A seguito della disamina degli elaborati Tecnici prodotti dal CTU al Comune di Bassano Romano, si è riusciti ad accertare la sanabilità dell'intervento abusivamente realizzato, nonché a determinare i relativi costi necessari al rilascio del titolo edilizio in sanatoria:

- n. 2 marche da bollo da € 16,00;
- Ricevuta del versamento di € 70,00 per diritti di segreteria;
- Progetto di smaltimento dei liquami (compresa relazione geologica) € 1.100,00;
- Certificati di idoneità statica € 800,00;
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere ed una certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite € 900,00 .
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risulti di non essere stato condannato, con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (certificato antimafia)



Il totale dei costi da sostenere e necessari al ritiro del titolo edilizio in sanatoria, pari ad € 2.902 circa, verrà decurtato al valore dell'immobile.

Si precisa che nulla è dovuto ai fini dell'oblazione e oneri concessori in quanto le opere abusive risultano ultimate entro il 29 gennaio 1977. **(All.13)**

Al fine di dare compiuta ed esauriente risposta, il CTU precisa che, una volta ritirato il titolo edilizio in sanatoria, sarà possibile procedere alla richiesta di agibilità attraverso la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), da parte di un tecnico abilitato. Il costo per tale prestazione professionale viene stimato dallo scrivente in € 1.500 circa. Tale importo verrà decurtato al valore dell'immobile.

...<< 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se via 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;

risposta 16° quesito

il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata la necessità di affrancazione da tali pesi. L'acquisito ha riguardato la piena proprietà del bene, come da atto di compravendita registrato a Roma il omissis al n. 13937 serie 1T trascritto a Viterbo, il omissis al n. 16058 r.g. al n. 10579 r.p., repertorio n. 12232, raccolta n. 7919.

...<< 17) indichi l'importo annuo delle spese 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;

risposta 17° quesito

L'immobile non risulta facente parte di nessun condominio, ne risulta istituito un condominio per la gestione dello stabile.

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

risposta 18° quesito

Il CTU ritiene preferibile vendere il bene pignorato in unico Lotto Abitazione e Terreno di pertinenza.

...<< 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078;



risposta 19° quesito

il compendio staggito è pignorato per la quota di ½ ciascuno, insieme per l'intero della piena proprietà dei soggetti eseguiti e non è divisibile in natura.

*...<< 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 del 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

risposta 20° quesito

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dai proprietari esclusivi del bene Sig. omissis, stato civile celibe, Sig. omissis. **(All. 9)**

In tale sede era presente la Sig.ra omissis, (madre), la quale interrogata dal custode, riferiva che nell'immobile risiedono i figli omissis e omissis. Oltre la compagna del Sig. omissis con le figlie minorenni, la stessa omissis ed il marito. La Sig.ra dichiarava inoltre la presenza dell'altro figlio, omissis, che al momento stava scontando la detenzione domiciliare all'interno dell'immobile. **(All. 3)**

*...<< 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

risposta 21° quesito

L'abitazione, come sopra citato, è occupata dai legittimi proprietari e comunque con i propri familiari.

...<< 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 dei 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)

risposta 22° quesito

L'immobile, come già ampiamente descritto, non è occupato dal coniuge o ex coniuge dei debitori.



...<< 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

risposta 23° quesito

Il compendio pignorato risulta sottoposto a vincoli imposti dalla Soprintendenza dei beni Culturali, consistente nella prescrizione dirette ad evitare che siano alterati i luoghi ed il paesaggio circostante la Villa Giustiniani Odescalchi, proprietà del Demanio storico artistico dello stato.

In particolare, nei confronti dell'immobile oggetto di esecuzione, sono dettate le seguenti prescrizioni:

- a) Il viale alberato di accesso al cancello del Parco Odescalchi, già Giustiniani, in località Poggio della Madonna, contraddistinto da alberature ad alto fusto, dovrà essere salvaguardato nella sua originale integrità e consistenza;
- b) È vietata la costruzione di ulteriori manufatti oltre gli esistenti se regolarmente autorizzati e/o condonati in data anteriore al presente vincolo di tutela indiretta; gli eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria o di restauro dei manufatti esistenti, nonché le nuove opere pertinenziali (ex: Cancellate, recinzioni in muratura, tettoie, piccoli annessi) ed eventuali piantumazioni di alberature dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente Soprintendente;
- c) È vietato qualsiasi altro intervento che alteri lo stato dei luoghi. **(All. 14)**

...<< 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore del mercato l'esperto proceda 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 eventuali spese condominiali insolute;**

risposta 24° quesito

nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile si è calcolata la superficie dello stesso come da prospetto che segue:

Foglio omissis p.lla omissis

Calcolo delle superfici di calpestio

Piano seminterrato

- Superficie Calpestabile mq 105,00 circa



Piano terra

- Superficie Calpestabile mq 102,00 circa

- balcone superficie calpestabile mq 18,50 circa

Superficie Area scoperta Esclusiva (Corte)

- Superficie utile mq 1.060,00 circa

Foglio omissis p.lla omissis

Superficie Area scoperta Esclusiva (terreno di Pertinenza)

- Superficie utile mq 1.570,00 circa

...<< 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it ; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibile 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

risposta 25° quesito

In presenza del bene da valutare, in conseguenza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ritiene dover ricercare il più probabile valore di mercato di esso, adottando il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Bassano Romano.

Il C.T.U. per individuare il più probabile valore di mercato, ha svolto un'indagine con quale ha individuato i requisiti estrinseci ed intrinseci del bene, (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità, esposizione, stato generale, andamento del mercato immobiliare, etc). Per la determinazione del valore si è proceduto a:

1. consultare i dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 900 circa ;
2. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 1.050 circa - terreno di pertinenza €/mq 2,5) di immobili con uno stato conservativo normale;
3. consultare Agenzie immobiliari operanti nella zona (Coldwellbanker, Gabetti, Agenzia Carnevali) che ha permesso di individuare un valore dell'immobile nello stato di fatto in cui



si trova realmente (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 1.100,00 circa - terreno di pertinenza €/mq 2,5).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della stima, nel caso specifico, si è fatto riferimento alla superficie commerciale, la quale (prendendo come base il codice delle valutazioni immobiliare edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) oltre alla superficie coperta tiene conto della superficie lorda di balconi al 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di portici e patii al 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di cantine, soffitte e locali accessori non collegate ai vani principali al 20%, di sottotetti non abitabili al 35%, di mansarde abitabili al 75% , di terrazze e logge al 35% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), di giardini e aree di pertinenza esterne scoperte a ville e villini al 10% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%), di box ed autorimesse non collegate ai vani principali al 50% ecc., nel caso specifico si ha che:

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

<i>Superficie coperta abitazione (p. t.)</i>	= mq 102,00
<i>Superficie coperta (p.s1. magazzino)= mq (105,00x0,35)</i>	= mq 36,75
<i>Superficie scoperta balconata = mq (18,50x0,25)</i>	= mq 4,625
<i>Superficie giardino (corte)=mq (25,00x0,10)+(1060,00-25,00)x0,02</i>	= mq 23,20

	Mq 166,58

Superficie terreno pertinente all'abitazione = mq 1570,00 x €/mq 2,50 = € 3.925,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Fabbricato con Corte pertinenziale

Tot. Sup. Commerciale mq 166,58 x €/mq 1.000 = € 166.580,00

Terreno di pertinenza dell'abitazione

Tot. Sup. complessiva mq 1.570 x €/mq 2,50 = € 3.925,00

TOTALE VALORE **Lotto Unico** **Euro 170.505,00**

A tale Valore, va decurtato il costo necessario per ottenere il rilascio della Concessione in Sanatoria e rilascio Agibilità – SCA, calcolato in complessivi € 4.402,00 circa (€ 2.902 + € 1.500)



Nel dettaglio:

- n. 2 marche da bollo da € 16,00;
- Ricevuta del versamento di € 70,00 per diritti di segreteria;
- Progetto di smaltimento dei liquami (compresa relazione geologica) € 1.100,00;
- Certificati di idoneità statica € 800,00;
- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere ed una certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite € 900,00 .
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risulti di non essere stato condannato, con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale (certificato antimafia);
- richiesta di agibilità attraverso la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), € 1.500 circa.

Pertanto si otterrà:

€ 170.505,00 - € 4.402,00 = € 166.103,00

(arrotondato)

166.000,00 (€ centosessantaseimila/00)

TOTALE VALORE LOTTO UNICO € 166.000,00 (€ centosessantaseimila/00)

...<< 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;

risposta 26° quesito

non risulta nessun canone di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento.

...<< 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;

risposta 27° quesito

Il CTU con la presente relazione ha fornito distinte risposte ai singoli quesiti riferendo i risultati delle indagini svolte.

...<< 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno



trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

Il CTU ha inviato copia dell'elaborato peritale al Custode Giudiziario (avvocato Claudia Ferroni), al Creditore Procedente Banca Unicredit s.p.a – DoBank s.p.a.. (Avv.to Alessandro Donaggio), a mezzo posta elettronica certificata e ai debitori omissis e omissis a mezzo Raccomandata a.r.. Successivamente si è proceduto a redigere la presente relazione finale.

...<< 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 cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, all'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 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 contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la



compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

*...<< 34) **alleghi** alla redazione:*

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il verbale di 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;

Il CTU con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Corchiano, il 29/03/2017

IL C.T.U.

Geom. Nello Campana



ELECO ALLEGATI

- 1) Documentazione Cancelleria;
- 2) Scheda Catastale, estratto di mappa, visure ipocatastali;
- 2/A) Comunicazione al creditore precedente adempimenti di cui all'art. 498 c.p.c.;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Atto di compravendita del omissis rep. 12232;
- 6) Atto di Donazione del omissis rep. 36618;
- 7) Licenza Edilizia prot. n. 1247 pratica n. 219 del omissis;
- 8) Domanda di Sanatoria per abusi edilizi legge 28/02/1985 n. 47 del omissis;
- 9) Certificato contestuale con stato di famiglia, residenza, stato libero;
- 10) Proroga deposito relazione peritale;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Pratica per la definizione della Concessione in Sanatoria;
- 13) Comunicazione del Comune di Bassano Romano per la conclusione dell'iter amministrativo per il rilascio della Concessione in Sanatoria;
- 14) Vincolo di tutela Ministero dei Beni Culturali/ Soprintendenza.

