

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: BANCA POPOLARE DI APRILIA S.p.A.
contro (N. 82/2011)

Quesiti:

Il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Testa Piccolomini ha nominato il sottoscritto Ing. Fabrizio Carloni, nato a Montefiascone il 14/07/69, C.T.U. nella esecuzione immobiliare richiamata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito venivano posti al C.T.U. i seguenti **quesiti**:

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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);

3. **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 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;
4. **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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in

natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. **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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **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;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune

decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Oggetto esecuzione:

La procedura in oggetto (n.82/2011) tratta quanto riportato nel pignoramento richiesto presso l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo, dall'Avv. Adamo Nicola Pepe procuratore della Banca Popolare di Aprilia S.p.A. già Soc. Coop a.r.l. con sede in Aprilia (LT), Piazza Roma snc, contro residenti in Roma Persico, 63 e più precisamente:

- 1) Piena proprietà di abitazione di tipo popolare, consistenza 1,5 vani, sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito nel catasto dei fabbricati di Viterbo con Foglio 35, Particella 435 Sub 1. (All.5);
- 2) Piena proprietà di abitazione di tipo economico sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito nel catasto dei fabbricati di Viterbo con Foglio 35, Particella 292-433-435. Tale particella è stata soppressa il 06/05/2011 per inserimento dei sub e variata in Part. 292 sub 1

Part. 433 sub 1 Part. 435 sub 2 graffate tra loro. ; (All.5);

3) Piena proprietà del fabbricato rurale sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito nel catasto terreni di Viterbo con Foglio 35, Particella 292 sub 1 (All.5). Tale particella è stata portata al catasto urbano dallo scrivente diventando così Foglio 35, Particella 292 sub 4;

4) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 35, Particella 298; (All.5);

5) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 35, Particella 385; (All.5);

6) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 35, Particella 299; (All.5);

7) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 35, Particella 300; (All.5);

8) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 35, Particella 386; (All.5);

2) Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Vetralla(VT), località Madonna del Ponte, censito presso il N.C.T. di Viterbo con Foglio 37, Particella 312; (All.5);

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.01

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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al Quesito n.01

Per quanto attiene al controllo di completezza della documentazione, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., se ne è riscontrata la completezza attraverso le visure ipocatastali (All. 1 e 5), che hanno consentito di riscontrare la corrispondenza dei beni con il pignoramento, inoltre si riporta in allegato, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni in esame (All. 2).

Occorre specificare per quanto attiene l'abitazione di tipo economico distinto

al Fig.35 part. 292-433-435 graffate tra loro NCEU nel Comune di Vetralla, che detta identificazione catastale è stata soppressa a far data del 06/05/2011 e variata in Fig. 35 Part. 292 sub 1-Part. 433 sub 1- Part. 435 sub 2 con variazione per attribuzione di sub del 24/05/2011.

Come richiesto, per la corretta individuazione dei beni sulle mappe censuarie si è proceduto all'acquisizione degli estratti di mappa catastale, relativi alle aree in esame (*All.3*) e dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni (*All.10*).

Si è proceduto, infine, all'acquisizione dei vari atti con i quali il debitore esecutato è divenuto proprietario dei beni (*All.4*), ovvero, in parte per SUCCESSIONE dal padre con atto per causa di morte del 29/07/1985 Registro Particolare 6360 Registro Generale 7553 , in parte come DIVISIONE tra i cugini dopo la morte di uno zio con atto tra vivi a rogito del notaio D'Alessandro Luciano Rep. 357863 del 28/11/2000 Registro Particolare 11630 Registro Generale 16059 e in parte con COMPRAVENDITA dai fratelli e della madre con atto a rogito del notaio MANDATO RAFFAELLA Rep. 33906/10620 del 26/02/2008 Registro Particolare 2345 Registro Generale 3338.

Vista la complessità delle azioni con i quali il debitore è divenuto proprietario dei beni pignorati si è proceduto alla schematizzazione riassuntiva di tali vicende producendo un allegato (*All.14*).

Quesito n.02

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 al Quesito n.02

In data 06/03/2012 si è proceduto al primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del custode Notaio Dott. Adriano Castaldi nominato dal Tribunale di Viterbo, il quale ha dato preventivo avviso alla proprietaria la Sig.ra

la quale però non si è presentata all'appuntamento e quindi l'immobile è rimasto chiuso per impossibilità di accesso.

Tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono siti in località Via Madonna del Ponte n° 4 nel Comune di Vetralla e per quanto attiene alla accessibilità del posto è raggiungibile dalla strada vicinale Via Madonna del Ponte con distanza dalla strada statale Cassia di circa 1 Km. Trattasi di zona di campagna e quindi per ogni genere di servizio è necessario raggiungere il vicino Comune di Vetralla che dista circa 3 Km di strada asfaltata.

Nel corso del sopralluogo si è potuto visionare solo una parte dei fabbricati pignorati e precisamente l'immobile distinto al catasto terreni con il Foglio 35 Part. 292 sub 1(portato al catasto urbano divenendo Foglio 35 Part. 292 sub 4 dallo scrivente) del quale si è provveduto quindi ad ispezionare gli ambienti accessibili e si è eseguito rilievo metrico, delle piante e delle altezze, e successivo rilievo fotografico (All.7 e. All. 8). Tale porzione di fabbricato è la

parte del nucleo originario dello stabile, che nel corso degli anni si è sviluppato con ampliamenti laterali ed in altezza. Lo stesso giorno è stato effettuato rilievo fotografico esterno dello stabile completo sul quale insistono gli immobili pignorati e della stanza distinta al catasto fabbricati con il Foglio 35 Part. 435 sub 1.

Compilato e firmato con gli astanti il verbale di sopralluogo redatto dal Dott. Adriano Castaldi (*il medesimo è allegato al rendiconto della memoria della custodia depositata presso codesto tribunale dal custode*), si chiudeva la prima parte delle operazioni di sopralluogo.

La parte visionata è costituita da una stanza al piano seminterrato ed una al piano terra facenti parte dello stabile in Località Madonna del Ponte n° 4 nel Comune di Vetralla (VT), comunicanti tra loro a mezzo di scala interna in legno.

Attualmente tale appartamento è in affitto al Sig. _____ con regolare contratto di locazione (*All.6*). Vi si accede dal lato Sud del fabbricato che affaccia verso la campagna e che scende rispetto alla strada Via Madonna del Ponte per creare un piano seminterrato. La situazione interna al piano terra adibita a cucina-sala da pranzo appare in discreto stato di conservazione, mentre nel piano superiore vi sono evidenti macchie di umidità e muffe che rendono la camera da letto con bagno interno un ambiente malsano che necessita di lavori di rifacimento pitture.

Le stanze sono tutte intonacate e tinteggiate con colori chiari, gli infissi sono in alluminio e i pavimenti sono in monocottura.

Non è stata riscontrata la presenza dell'impianto di riscaldamento, è presente solo un camino al piano seminterrato.

In data 24/04/2012 si è proceduto al secondo sopralluogo con accesso forzoso presso l'immobile pignorato alla presenza del custode Notaio Dott. Adriano Castaldi nominato dal Tribunale di Viterbo e dei Carabinieri della Stazione di Vetralla.

Dopo aver proceduto all'apertura forzata della porta d'ingresso, si è fatto accesso all'appartamento, il quale si eleva su due livelli.

Le strutture del fabbricato sono in muratura di tufo con solai in latero-cemento.

L'appartamento è composto da un piano primo e un piano mansardato in Località Madonna del Ponte n° 4 nel Comune di Vetralla (VT) censito al catasto sul foglio 35 p.lla 292 sub 1-433 sub 1-435 sub 2 graffate tra loro, catasto fabbricati categoria A/3, classe 2, vani 6(All.5);

Si fa ingresso al piano primo da una scala in muratura posta sul lato corto del fabbricato e si accede in una sala da pranzo comunicante con una cucina in muratura . Da un piccolo disimpegno nel quale si trova la scala a chiocciola a servizio del piano mansardato, si accede alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale, una cameretta e un bagno.

Per quanto attiene alle finiture interne le pareti degli ambienti sono intonacate con intonaco di tipo civile in tinte chiare fatta eccezione per i rivestimenti in piastrelle per bagni , i pavimenti di tutti i locali piano primo e sottotetto sono in gress a toni chiari. I serramenti interni delle camere e del bagno sono in alluminio, con persiane in alluminio verniciato, mentre nella zona della cucina sono presenti infissi in legno con persiane in alluminio verniciato. Il servizio igienico è maiolicato ed è composto da sanitari in porcellana. L'impianto di riscaldamento è tradizionale con termosifoni in alluminio e

caldaia esterna posta sul balcone. La dotazione di impianti elettrici dei locali è quella tipica dei locali di una residenza.

La zona mansardata ha la stessa superficie del piano di sotto ed è divisa in due spazi grandi dotati di servizio igienico e di impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione interno all'unità in oggetto si può ritenere buono con qualche elemento da revisionare.

L'appartamento confina con strada Via Madonna del Ponte, proprietà.

Quesito n.03

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 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 al Quesito n.03

La descrizione contenuta nel pignoramento corrisponde alla descrizione attuale del bene, fatta eccezione per l'immobile censito al Fg. 35 part.292-433-435 che se pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, la storia catastale del compendio pignorato. Come già riportato al quesito n° 1 infatti, tale particella è stata soppressa e variata per attribuzione di subalterno in Fg. 35 Part. 292 sub 1 Part. 433 sub 1 Part. 435 sub 2.

Quesito n.04

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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al Quesito n.04

Come già descritto l'esecuzione immobiliare riguarda più fabbricati catastalmente distinti, anche se tutti facenti parte dello stesso stabile.

1. La prima unità immobiliare foglio 35 p.lla 292 sub 1 - 433 sub 1 - 435 sub 2 graffate tra loro, catasto fabbricati categoria A/3, classe 2, vani 6 risulta regolarmente accatastata, con piccole difformità riguardanti variazioni interne su tramezzi e variazioni prospettiche su finestre e balconi. Tali diversità sono state corrette dallo scrivente con presentazione delle planimetrie aggiornate al NCEU del comune di Viterbo.
2. La seconda unità immobiliare foglio 35 p.lla 435 sub 1, catasto fabbricati categoria A/4, classe 4, vani 1.5 risulta regolarmente accatastata, ma priva di autorizzazione urbanistica.
3. La terza unità immobiliare foglio 35 p.lla 292 sub 1, è attualmente accatastata nel catasto terreni e non è mai stata portata all'urbano, quindi è stata necessaria una correzione redigendo la nuova planimetria catastale, pertanto attualmente gli estremi catastali assunti all'urbano sono Foglio 35 Part. 292 sub 4 e risulta urbanisticamente autorizzata in quanto facente parte del fabbricato originario che ha epoca di costruzione ante 1967.

4. Per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento, sono tutti regolarmente accatastati sul foglio 35 p.la 298-299-300-385-386 foglio 37 p.la 312.

Quesito n.05

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Risposta al Quesito n.05

Vanno distinti tre casi avendo riscontrato tre situazioni urbanistico edilizie differenti:

- foglio 35 p.la 292 sub 1 - 433 sub 1 - 435 sub 2 graffate(6 vani)

Come già accennato al punto precedente l'immobile dal punto di vista urbanistico è stato oggetto di domanda di condono edilizio, presentato al Comune di Vetralla nel 1995 (All.9).

Per tale richiesta di condono non è stata mai rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Lo stato del condono attualmente è sospeso, in quanto risulta non completa la richiesta di integrazioni da parte del Comune, e punto più rilevante privo di nulla osta paesistico.

Ne consegue che se dal punto di vista dell'autorizzazione urbanistico edilizia la pratica può essere ad oggi completata, dal punto di vista paesistico non è possibile aprioristicamente affermare che detto nulla osta possa essere ottenuto in quanto sottoposto alla discrezionalità degli organi preposti.

- foglio 35 p.lla 435 sub 4

Tale porzione di fabbricato è priva di autorizzazione urbanistica e le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla non hanno trovato riscontro di presentazione di domanda di Condono edilizio (va specificato che le ricerche sono state effettuate anche a nome dello zio

essendo il precedente proprietario di tale immobile).

La sanabilità dell'opera è collegata a quella dell'immobile ad essa sovrastante, in quanto, se per essa avesse un esito positivo la concessione edilizia in sanatoria, la medesima potrebbe essere sanata in base a quanto espresso dalla L.R. 15 comma 3 dell'11/08/2008 in quanto la statica della part. 292 sub 1 - 433 sub 1 - 435 sub 2 è direttamente collegata alla part. 435 sub 1 visto che la prima è una sopraelevazione che insiste per una buona porzione sulla

seconda.

- foglio 35 p.lla 292 sub 1

Tale porzione di fabbricato risulta urbanisticamente autorizzata in quanto facente parte del fabbricato originario che ha epoca di costruzione ante 1967, anche se tra lo stato riportato nel frazionamento del 1978 e l'attuale stato di fatto ci sono delle difformità riguardanti la scala interna e un piccolo bagno nel piano terra oltre all'apertura di una finestra nello stesso. Trattandosi di variazioni prospettiche le medesime sono sanabili con Permesso a Costruire in Sanatoria e rilascio di autorizzazione paesistica, mentre per le variazioni interne è sufficiente una DIA in sanatoria.

Quesito n.06

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

Risposta al Quesito n.06

I fabbricati pignorati sono di fatto già divisi e si possono individuare 4 lotti vendibili separatamente:

1. Il primo formato dall'appartamento al piano primo Foglio 35 p.lle 292 sub 1-433 sub 1-435 sub 2 con la porzione di fabbricato Foglio 35 p.la 435 sub 1 che è di pertinenza all'immobile.
2. Il secondo formato dall'appartamento al piano seminterrato e primo Foglio 35 p.lle 292 sub 4 .
3. I terreni ricadenti sul foglio 35 p.la 298-299-300-385-386 sono vendibili come un unico lotto in quanto sono vicini ed hanno accesso in comune.
4. L'ultimo lotto è il terreno ricadente sul foglio 37 p.la 312.

Quesito n.07

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta al Quesito n.07

L'immobile è pignorato per tutta la quota di competenza della Sig.ra

, in separazione legale dei beni e quindi proprietaria al 100%

dei beni oggetto di pignoramento di cui si può compiutamente esprimere il valore soltanto per tre di questi, in quanto sul lotto n° 1 catastalmente individuato come Foglio 35 p.lle 292 sub 1-433 sub 1-435 sub 2 oltre alla porzione di fabbricato Foglio 35 p.lla 435 sub 1 non essendo ancora ad oggi perfezionata la domanda di condono edilizio in sanatoria e priva di nulla osta paesistico come già detto al quesito n°5, una stima compiuta potrà essere espressa solo a completamento delle pratiche urbanistiche il cui esito è alla discrezionalità degli organi competenti.

A tal proposito occorre inoltre precisare che il rilascio o il diniego del nulla osta paesistico comporta comunque degli oneri (rif. Legge Regione Lazio n° 15/2012 art. 15 comma 3 e art. 16 comma 3):

- In caso di rilascio del nulla osta paesistico si dovrà comunque tenere conto delle spese tecniche per espletazione della pratica valutate a corpo in circa 5000€ e delle sanzioni pecuniarie previste per legge e stimabili nell'ordine di un minimo di 2000€ ed un massimo di 20.000€;
- Nel caso di diniego del nulla osta l'operazione diverrebbe del tutto antieconomica perchè oltre i costi di espletamento della pratiche paesistiche si aggiungerebbero i costi per il ripristino dei luoghi come in origine o di sanzione pari a due volte l'incremento del valore di mercato nel caso in cui le demolizioni per il ripristino non possano essere eseguite in quanto arrecherebbero danno alla restante parte dell'immobile.

Il compendio è a giudizio dello scrivente da considerarsi divisibile in 4 lotti:

1. fabbricato foglio 35 p.lla 292 sub 1-433 sub 1-435 sub 2 e foglio 35 p.lla 435 sub 1.
2. foglio 35 p.lla 292 sub 4.
3. foglio 35 p.lla 298-299-300-385-386.
4. foglio 37 p.lla 312.

Quesito n.08

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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al Quesito n.08

L'immobile ricadente sul foglio 35 p.lla 292 sub 1 è affittato al Sig. _____ con contratto di locazione immobiliare di durata 12 mesi, con effetto dal 01/07/2010, registrato all'Ufficio delle Entrate di Viterbo con protocollo n.7479 del 06/08/2010 (All. 6).

Il resto delle porzioni immobiliari ed i terreni risultano liberi.

Quesito n.9

Ove l'immobile sia occupato dal coniu IMMAGINIge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al Quesito n.9

Non sussiste tale condizione.

Quesito n.10

*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;*

Risposta al Quesito n.10

In relazione a tale quesito è stata riscontrata la sola presenza di livelli nei confronti del concedente Battaglini Teresa fino al 25-01-1979, così come dagli atti catastali depositati, e riscontrati dallo scrivente. Fatta eccezione per Fig. 35 part. 386 in cui la dizione di livello per una porzione di 2/9 permane nelle visure catastali attuali, le altre particelle non portano più tale diritto. Non avendo potuto riscontrare la permanenza del livello dai sopralluoghi effettuati presso l'ufficio del Patrimonio del Comune di Vetralla e dalle visure ipotecarie presso l'ufficio dei registri immobiliari del Comune di Viterbo, si cita in merito la linea adottata dai notai della zona che fanno riferimento alla normativa di settore e in particolare alle leggi:

- Cassazione n° 38044 del 2008
- Legge n° 74 del 1958
- Legge n° 3 del 1974

Sentenza Corte Costituzionale n° 46 del 1959

che di fatto esprimono, fatta eccezione per la Regione Veneto che nelle

rimanenti regioni d'Italia il peso dei livelli è esiguo e la loro permanenza non ha motivo di esistere in quanto la riscossione del canone comporta maggiori spese rispetto al canone stesso.

Quesito n.11

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 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 al Quesito n.11

La stima del bene è stata redatta in separato allegato (All.11).

La presente relazione si compone di numero 20 (venti) pagine dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 21 (ventuno) allegati:

All.1 Visure ipotecarie;

All.2 Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;

All. 3 Estratti di mappa;

All. 4 Atti di acquisto del bene in favore del debitore esecutato;

All. 5 Visure e Planimetrie catastali ;

All. 6 Contratto di locazione;

All. 7 Rilievo metrico;

All. 8 Rilievo fotografico;

All. 9 Condoni edilizi;

All. 10 Certificati di destinazione urbanistica;

All. 11 Stima degli immobili;

All. 12 Quadro sinottico;

All. 13 Variazioni catastali.

All. 14 Schema riepilogo.

All. 15 Comunicazioni.

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ing. Fabrizio Carloni