

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Civile n° 277/2016**

promossa da :

**Arena NPL One S.r.l.**

*(Avv. Labate Antonio)*

Contro

**Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX**

*(Avv. Alabiso Roberto / Avv. Piras Giancarlo)*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per l'ufficio**

giudice dell'esecuzione Dr. Geraci Antonino

**udienza 16.05.2018**

## STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### Premesso

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n. 277/2016, promossa da ARENA NPL One S.r.l. (Avv. Labate Antonio) c/o la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (Avv. Alabiso Roberto / Avv. Piras Giancarlo) ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Geraci Antonino, ha nominato il sottoscritto Geom. Bianchini Fabio, con studio in via 24 maggio 2- 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1321, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta,
- che nell'Udienza del 12.10.2017, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- Q1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 cpc nel fascicolo d'ufficio;
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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 substanti;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- Q6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, 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...);
- Q8. **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 nel 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;*

- Q9. **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 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 del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- Q15. **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- Q16. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Q17. **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Q18. **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 nuovo frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Q19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;
- Q20. **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 risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- Q21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene si occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- Q22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- Q23. **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;
- Q24. **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile. specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica 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 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;
- Q25. **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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 anche 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;
- Q26. **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;

- Q27. **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;**
- Q28. *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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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;***
- Q29. **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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
- Q30. **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.**
- Q31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare 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;
- Q32. **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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'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);
- Q33. **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;
- Q34. **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
  - d. certificazione energetica,
  - e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - f. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
  - g. copia atto di provenienza,

*h. quadro sinottico in triplice copia*

*i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Q35. **fornisca** ogni informazione in merito alla possibilità di utile collocamento del bene sul mercato in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza;

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

- Che in data 18.04.2018 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Comune di ORTE, Vocabolo Costa Deci civ.1 in presenza del custode delegato Notaio Lauretta Casadei e dell'esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX; in tale occasione è stato possibile effettuare le operazioni di misura e di presa visione degli immobili.
- Che in data 28.12.2018 veniva richiesto accesso agli atti urbanistici dell'ufficio urbanistica del Comune di Orte;
- Che a seguito dell'accesso agli atti urbanistici effettuato in data 11 settembre 2018 presso l'ufficio tecnico del Comune di Orte, dopo aver effettuato la richiesta a dicembre 2017 e aver sollecitato più volte sia telefonicamente che di persona, ho appreso dal tecnico incaricato, Sig. XXXXXXXXXXXX, una sintesi della situazione degli atti urbanistici depositati come di seguito riportato

- DIA pratica n. 352 del 26.03.201 prot.n.3846
- dichiarazione di fine lavori prot.n.10203 del 17.08.2011
- verbale di sopralluogo prot.n.11471 del 12.09.2012
- provvedimento di sequestro VV.UU. n.4860/12 del 17.09.2012
- relazione sullo stato dei luoghi prot.n.7280 del 25.06.2013
- ordinanza di messa in pristino n.24/2013 del 16.03.2013

non potendo l'incaricato del comune potermi rilasciare copia della documentazione in quanto al momento agli atti della procura, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare richiesta di accesso agli atti alla Procura di Viterbo;

- In data 15.11.18 provvedevo ad effettuare richiesta delle sentenze del Ge Dott. Autizi e del Ge Dott. Pintimalli in relazione ai dibattimenti rispettivamente n. 1317/2016 e 1323/2017;
- In data 29.11.18 effettuavo richiesta di accesso agli atti della Procura di Viterbo;
- In data 29.01.2019 riuscivo ad ottenere la visione e la copia della documentazione rinvenuta nei fascicoli (dopo aver sollecitato di persona in data 21.01.2019 e 23.01.2019 in quanto non ancora presa in carico la mia richiesta).

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**R1.** In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del Dott. Carlo Pennazzi Catalani, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali ma indica parzialmente la provenienza della proprietà iscritta al registro della Conservatoria dei RR.II.; esatte sono le risultanze derivanti dalle dichiarazioni di successione dell'anno 1997 e 2006, ma indicando come atto di provenienza per i beni citati nelle successioni anzidette il solo atto di compravendita Notaio Paliani rep.n.6222/5268 del 30.11.1957; detto atto fa riferimento ad una sola porzione dell'immobile oggi pignorato e di una sola porzione dei beni riportati nelle dichiarazioni di successione. Precisamente l'atto di compravendita del notaio Paliani riguarda solo la particella ex 90 di cui una parte della superficie è stata annessa alla corte del fabbricato identificato con la particella 191; detta porzione deriva dal frazionamento della particella ex 90 che ha generato tra le sue derivate la particella 628 di mq 40 annessa successivamente alla corte del fabbricato particella 191 con Tipo Mappale catastale del 09.10.2019 prot. N. VT0147187; La particella 191 del foglio 34 con insistente l'originale fabbricato rurale per la superficie d'impianto di mq 280 era di comproprietà dei sig.ri Xx Xxxxxx Xxxxxxx e Xx Xxxxxx Xxxxxxxx in forza della dichiarazione di successione rep.n. 992/63 presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 23.09.1997 per la morte del sig. Luigi De Santis (deceduto in data

29.07.1995). Le restanti porzioni di area di corte del fabbricato oggi censito alla particella 191, eccedenti l'originaria superficie di mq.280, identificate con le particelle ex 624 di mq 116 (derivante da frazionamento della particella 517 a sua volta ex 192) e ex 626 di mq 64 (derivante da frazionamento della particella 516 a sua volta ex 86) sono scaturite dal Frazionamento catastale del 09.10.2019 prot. N. VT0147187 ed annesse alla particella 191 risultante di mq 500 (vedi visura NCT p.lla 191).

Riassumendo il sig. Xx Xxxxxx xxxxx, padre dei sig. Xx Xxxxxx Xxxxxxxx e Xx Xxxxxx Xxxxxxxx quali comproprietari della particella 191, è divenuto proprietario delle particelle originarie 191, 192, 86 e 90 (dal cui frazionamento e poi fusione di alcune porzioni è stata generata l'attuale particella 191 di mq 500) in virtù degli atti di compravendita:

Atto compravendita Notaio Paliani rep.n.6222/5268 del 30.11.1957, in cui viene acquistata la piena proprietà delle particelle 88,89,**90** e 91;

Atto compravendita Notaio Chiodi di Vignanello del 30 aprile 1933 registrato alla C.RR.II. Vol.n. 370 n.d'ordine 2614 dell'8/6/33, in cui viene acquistata la piena proprietà delle particelle 89 e 90 sezione VI (riferimenti del Catasto Gregoriano) con sovrastante piccola casa colonica; Tali riferimenti trovano riscontro nelle particelle del nuovo catasto al foglio 34 p.lle **86,191 e 192**.

**R2.** L'attuale situazione catastale, al N.C.E.U. rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, la seguente (Allegato B):

**Catasto Fabbricati:** Immobili siti in Vocabolo Costa Deci civ. 1, nel Comune di Orte, distinto al **foglio 34 particella 191 abitazione - categoria A/7 - classe 2 - consistenza vani 3 - Rendita Euro 395,09 - Superficie catastale Totale: 73 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 66 m<sup>2</sup>**

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

**R3.** Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

**ATTUALE PROPRIETA'**

**Xxxxxxxx Xxxxxxx**, nata a Baraila (Romania) il 01.02.1970, GHR LLN 70B41 Z129X, proprietà per 1/1;

**STORIA**

**come da certificazione notarile in atti (Dr. Notaio Carlo Pennazzi Catalani)**

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:

1) che alla data del giorno 17 ottobre 2016 la porzione immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune come si desume dalla visura storica catastale che qui si allega.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI SOGGETTI ESECUTATI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDETESI NEL VENTENNIO SUDDETTO:

- alla sig.ra CHIORGHE Liliana, sopra generalizzata, quanto in oggetto è pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Luca TROILI di Roma del giorno 22 dicembre 2009 rep. 13648/6478, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 31 dicembre 2009, al nn. 15236 Reg. Part. e 21818 Reg. Gen. da DE SANTIS Matilde, nata a Roma in data 14 marzo 1932, Codice Fiscale DSN MLD 32C54 H501T, per la quota pari ad 8/16 (otto sedicesimi), DE ROSA Dina, nata a Sarteano il 15 novembre 1937, Codice Fiscale DRS DNI 37855 I445P, per la quota pari ai 4/16 (quattro sedicesimi), DE SANTIS Lucia, nata a Roma il 24 dicembre 1962, Codice Fiscale DSN LCU 62T64 H501R, per la quota pari ad 1/16 (un sedicesimo), DE SANTIS Marco, nato a Sassari il 25 marzo 1961, Codice Fiscale DSN MRC 61C25 I452A, per la quota pari ad 1/16 (un sedicesimo), DE SANTIS Silvia, nata a Savona il 15 dicembre 1966, Codice Fiscale DSN SLV 66T55 I480L, per la quota pari ad 1/16 (un sedicesimo), DE SANTIS Maria Francesca, nata a San Giovanni Rotondo il 20 novembre 1974, Codice Fiscale DSN MFR 74S60 H926Q, per la quota pari ad 1/16 (un sedicesimo);

- ai sig.ri DE SANTIS Matilde, DE ROSA Dina, DE SANTIS Lucia, DE SANTIS Marco, DE SANTIS Silvia, DE SANTIS Maria Francesca, sopra generalizzati, quanto in oggetto è pervenuto giusta i seguenti titoli:

- ai signori DE ROSA Dina, DE SANTIS Lucia, DE SANTIS Marco, DE SANTIS Silvia, DE SANTIS Maria Francesca, sopra generalizzati, quanto sopra è pervenuto, giusta successione in morte di DE SANTIS Giovanni, nato a Roma il 17 agosto 1934, Codice Fiscale DSN GNN 34M17 H501V, deceduto in data 9 settembre 2005, successione n. 26/451 trascritta a Viterbo il 13 marzo 2007 al n. 3338 di formalità, per la complessiva quota pari ad 1/2 (un mezzo);

- alla signora DE SANTIS Matilde unitamente al signor e DE SANTIS Giovanni, entrambi sopra generalizzati, il terreno su cui insiste quanto sopra è pervenuto, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, giusta successione in morte di DE SANTIS Luigi, nato ad Amelia il 15 ottobre 1904, Codice Fiscale DSN L50 04R15 A262E, deceduto in data 29 luglio 1995, successione n. 63/992 trascritta a Viterbo il 29 febbraio 2000 al n. 2072.

Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità.

Al sig. Xx Xxxxxx xxxxx, padre dei sig. Xx Xxxxxx Xxxxxxxx e Xx Xxxxxx Xxxxxxxx quali comproprietari della particella 191, è divenuto proprietario delle particelle originarie 191, 192, 86 e 90 (dal cui frazionamento e

poi fusione di alcune porzioni è stata generata l'attuale particella 191 di mq 500) in virtù degli atti di compravendita:

Atto compravendita Notaio Paliani rep.n.6222/5268 del 30.11.1957, in cui viene acquistata la piena proprietà delle particelle 88,89,**90** e 91;

Atto compravendita Notaio Chiodi di Vignanello del 30 aprile 1933 registrato alla C.RR.II. Vol.n. 370 n.d'ordine 2614 dell'8/6/33, in cui viene acquistata la piena proprietà delle particelle 89 e 90 sezione VI (riferimenti del Catasto Gregoriano) con sovrastante piccola casa colonica; Tali riferimento trovano riscontro nelle particelle del nuovo catasto al foglio 34 p.lle **86,191** e **192**.

**R4.** Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (Allegato C):

**NCEU foglio 34 particella 191**

3. **ISCRIZIONE** del 31/12/2009 - Registro Particolare 4290 Registro Generale 21819

Pubblico ufficiale TROILI LUCA Repertorio 13649/6479 del 22/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE** del 06/10/2016 - Registro Particolare 10223 Registro Generale 13574

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE Repertorio 1198 del 28/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**R5.** Estratto di mappa censuaria N.C.T. e planimetrie N.C.E.U. (Allegato B)

Le risultanze degli atti catastali riportano lo stato dell'immobile antecedentemente le modifiche nella consistenza avvenute successivamente senza il rilascio delle necessarie autorizzazioni urbanistiche; sia la consistenza riportata nella planimetria depositata al NCEU sia quanto riportato sulla mappa al NCT coincide con quanto descritto nell'atto di acquisto del 22/12/2009 Repertorio 13648/6478 Notaio Troili. Per tali consistenze è stata effettuata dichiarazione la cui edificazione è risalente antecedentemente l'anno 1967.

**R6.** Dalle ricerche presso l'ufficio dello stato civile del comune di Campagnano di Roma (RM), la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX risulta essere sposata con il sig. XXXXX XXXXXXXX dalla data del 7 settembre 2013 e di aver scelto il regime della separazione dei beni. (Allegato D).

**R7.** L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova nel Comune di Orte (VT) in vocabolo Costa Deci snc, in zona agricola fuori dal centro di Orte in direzione ovest rispetto allo stesso. Attualmente la consistenza dell'immobile risulta essere di circa mq 184 lordi; la consistenza invece esistente alla data antecedente l'anno 1967, come dichiarato negli atti di compravendita e come riscontrabile sulla mappa catastale datata anni 30' risulta essere pari a mq. 63 più un piccolo annesso di mq 12. Come si è potuto accertare dalla documentazione rinvenuta presso l'archivio della Procura della Repubblica, dalla relazione a firma dell'Arch. XXXXXXXXXXXX vistata dal Capo settore del comune di Orte Arch XXXXXXXXXXXX, le volumetrie eccedenti a quanto preesistente alla data del 1967 (immagine satellitare 01 datata anno 2011) risultano essere abusive in quanto realizzate senza nessuna autorizzazione urbanistiche e per questo oggetto di ordinanza di ripristino n.24/2013. Oltre i volumi, risultano abusive anche le opere di sistemazione del terreno di pertinenza; le gradonature realizzate con gabbioni non sono stati assentiti come nemmeno la piscina subito adiacente al fabbricato realizzata (vedi immagine satellitare 02). Il costo per il ripristino delle opere abusive

ammonterà a circa €.27.345,20 a cui dovranno essere sommati gli onorari tecnici per le relative autorizzazioni pari ad €.5.000,00.

**R8.** I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.

Nell'atto di compravendita del 22/12/2009 Repertorio 13648/6478 Notaio Troili, la descrizione riportata è quella riferita all'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive. In tale atto la parte venditrice dichiara che l'edificazione è risalente antecedentemente l'anno 1967. Nelle dichiarazioni di successione degli anni 1999, 2000 e 2006 non sono riportati dati diversi da quelli esistenti agli atti catastali al momento della loro presentazione. Nel precedente atto di compravendita Notaio Paliani la descrizione dell'immobile è riferita al solo fondo rustico identificato con la particella ex 90, poi frazionata ed per una porzione annessa alla corte dell'attuale particella 191. Nell'atto compravendita Notaio Chiodi di Vignanello del 30 aprile 1933 registrato alla C.RR.II. Vol.n. 370 n.d'ordine 2614 dell'8/6/33, in cui viene acquistata la piena proprietà delle particelle 89 e 90 sezione VI (riferimenti del Catasto Gregoriano) con sovrastante piccola casa colonica, la descrizione riportata trova riscontro nelle particelle del nuovo catasto al foglio 34 p.lle **86,191 e 192** e cioè "terreno agricolo con sovrastante casa colonica sito in Orte distinto al catasto sez IV n. 89-90".

**R9.** L'identificazione catastale corrisponde alla consistenza riportata sia nell'atto di compravendita del Notaio Troili del 22/12/2009 Repertorio 13648/6478, sia nell'atto di compravendita e del Notaio Paliani del 19.11.1957 e nell'atto compravendita Notaio Chiodi di Vignanello del 30 aprile 1933 registrato alla C.RR.II. Vol.n. 370 n.d'ordine 2614 dell'8/6/33; tali consistenze vengono riportate anche nell'atto di pignoramento immobiliare. Tali consistente sono relative all'immobile prima dell'esecuzione delle opere abusive.

**R10.** Gli immobili, di cui trattasi al pignoramento, risultano essere della stessa consistenza riportata sia nell'atto di compravendita del Notaio Troili del 22/12/2009 Repertorio 13648/6478, sia nell'atto di compravendita e del Notaio Paliani del 19.11.1957 e nell'atto compravendita Notaio Chiodi di Vignanello del 30 aprile 1933 registrato alla C.RR.II. Vol.n. 370 n.d'ordine 2614 dell'8/6/33; probabilmente invariate rispetto all'impianto del nuovo catasto (anni 30').

**R11.** Non occorrono aggiornamenti catastali, l'immobile è esattamente identificato e censito agli atti catastali **per le consistenze autorizzate pre-esistenti alle ordinanze di demolizione.**

**R12.** La destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, per la zona in Vocabolo Costa Deci nel Comune di Orte, è residenziale AGRICOLA E - SOTTOZONA E2 aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione alivo pastorale predominante.

**R13.** L'attuale stato dei luoghi non corrisponde a quanto dichiarato essere antecedentemente l'anno 1967 e quanto censito agli atti catastali; comprovati sono gli abusi edilizi relativi agli ampliamenti di superficie abitabile e cubatura residenziale come riportato nell'allegata relazione tecnica e successiva ordinanza di demolizione a cura del responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Orte. Le opere non risultano sanabili e quindi occorrerà procedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. Per quanto riguarda le sistemazioni esterne e la piscina limitrofa all'abitazione andranno sottoposte a pratica di sanatoria edilizia e compatibilità paesaggistica inoltre dovranno essere richiesti tutti i necessari nulla osta alla provincia per la presenza del vincolo idrogeologico e alla Regione Lazio per il nulla osta strutturale.

**R14.** Non sono presenti agli atti del comune domande di condono.

**R15.** Attualmente sul bene pignorato non gravano censi e livelli, per quanto riguarda gli usi civici è stata inoltrata apposita richiesta al comune di Orte in data 03 aprile 2019 ma non è ancora pervenuta risposta.

**R16.** Non pertinente.

**R17.** Non occorre procedere a frazionamenti per l'identificazione catastale; non sono in essere i confini catastali ma la morfologia ed i riferimenti naturali fanno ben comprendere i limiti approssimativi dei terreni pignorati. Il bene è vendibile in un lotto singolo in quanto fisicamente e redditualmente autonomo ed indivisibile.

**R18.** Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

**R19.** L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere occupato dai proprietari sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX ed i suoi famigliari.

**R20.** Dall'ispezione presso l'anagrafe tributaria non esistono né contratti di affitto né comodati d'uso.

**R21.** Non pertinente.

**R22.** Non pertinente.

**R23.** Per la stima del valore dell'unità immobiliare si è proceduto all'individuazione di un valore mq di superficie, calcolata secondo le disposizioni del D.P.R. nr 138 del 23.03.1998, prendendo a comparazione immobili per caratteristiche simili presenti nella zona. Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Immobiliare.it.

**LOTTO UNICO – Abitazione** in vocabolo Costa Deci snc, piano terra e sottotetto, identificata con la **particella 191 del foglio 34** abitazione categoria A/7 cl.2 consistenza vani 3 Rendita Euro 395,09

*superficie ragguagliata abitazione mq 73,00 x €/mq 800,00= € 58.400,00*

***Occorre detrarre al valore del bene le spese occorrenti alla messa in pristino delle opere abusive non sanabili e le spese occorrenti alla sanatoria delle opere già eseguite sanabili come descritte al punto R14 per un importo complessivo pari ad € 27.345,20 per opere più 5.000,00 per onorari tecnici e sanzioni.***

**Non occorrono operazioni tecniche propedeutiche alla vendita.**

**IL VALORE DEL LOTTO È PARI AD € 26.054,80 ARROTONDATO AD € 26.000,00.**

**R24.** Gli archivi utilizzati alla comparazione sono quelli dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio mercato immobiliare confrontato con i valori esposti sul portale Immobiliare.it.

**R25.** Non pertinente.

**R26.** L'immobile, considerata la zona in cui si trova e le numerose problematiche legate all'abusivismo perpetrato dalla proprietà rendono l'immobile poco appetibile sul mercato in considerazione anche delle esigue dimensioni della residua parte abitativa dopo la rimessa in pristino dello stato ante.

**R27.** La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata:

**Arena NPL One S.r.l. – creditore procedente**

Presso Avv. Labate Antonio [antonio.labate@avvocato.pe.it](mailto:antonio.labate@avvocato.pe.it)

**IFIS NPL SPA – creditore intervenuto**

Presso Avv. Labate Antonio [antonio.labate@avvocato.pe.it](mailto:antonio.labate@avvocato.pe.it)

**Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX - debitore**

presso Avv. Alabiso Roberto [robertoalabiso@pec.ordineavvocativiterbo.it](mailto:robertoalabiso@pec.ordineavvocativiterbo.it)

Avv. Piras Giancarlo [giancarlo.piras@pecavvocaticivitavecchia.it](mailto:giancarlo.piras@pecavvocaticivitavecchia.it)

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 13 maggio 2019.



Si allega alla presente:

- A) Copia delle Ispezioni catastali;
  - B) Copia delle Ispezioni ipotecarie;
  - C) Ispezione anagrafe tributaria;
  - D) Estratto dei registri degli atti di matrimonio;
  - E) Copia atto Compravendita notaio Troili;
  - F) Copia atto compravendita notaio Paliani;
  - G) Relazione ufficio tecnico comune di Orte prot.n.11471 del 12.09.2012;
  - H) Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi n.24/2013.
  - I) Planimetria stato attuale dei luoghi;
  - J) Computo metrico demolizione e ripristino opere abusive.
  - K) Sentenze procedimenti Tribunale civile
  - L) Richiesta Usi civici comune di Orte;
-