

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 122/2007 +309/2008**

**G.E. Dr. ANTONINO GERACI**

⌘ • ✎ • ⌘

Vertenza promossa da : **ENI SPA DIVISIONE GAS & POWER +1**

Contro : **L'ANTICA FORNACE SRL +1**

⌘ • ✎ • ⌘

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**AGGIORNAMENTO**

⌘ • ✎ • ⌘

**1. Premesso**

Che in data 12/11/2015 il sottoscritto Geom. Stefano Moscatelli in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri di VT al n° 1132, Codice Fiscale MSCSFN75D16M082A; con studio in Canino (VT) via Roma n° 23 Cap 01011, tel. 0761/438199 fax 0761/438199 Cell. 335/6545877, e-mail [moscatellistudio@hotmail.it](mailto:moscatellistudio@hotmail.it), è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;

- che detto mandato da parte del Tribunale di Viterbo avviene in sostituzione del precedente CTU Ing. Casciano il quale aveva già ottemperato al suo incarico;

- Che vista l'acquisizione di una parte dei beni da parte del Comune di Carbognano veniva chiesto di aggiornare la perizia e il quadro sinottico;

- Che successivamente il CTU Ing.Casciano chiedeva la sua



sostituzione motivi personali;

- che in data 26/11/2015 il sottoscritto prestava giuramento di rito per presa incarico del seguente mandato e successivamente alla quantificazione dell'indennità dovuta per l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio a carico del fondo limitrofo;

- che in data 26/04/2016 è stato eseguito accesso per inizio operazioni peritali.

- che in data 03/08/2016 è stata depositata la perizia sui beni

- che in data 09/01/2017 è stata depositata replica alle osservazioni fatte sulla perizia

- che in data 03/01/2019 il Giudice Dott.ssa Roberta Crescentini sciogliendo la riserva assunta disponeva che il CTU depositasse nuovo quadro sinottico aggiornato .

- che in data 16/10/2019 all'udienza il sottoscritto CTU rappresentava che l'appartamento ed il magazzino sono collegati da una rampa di accesso e da un portico. Tali porzioni insistono sull'area oggi oggetto di esproprio. Il giudice Antonino Geraci disponeva che " *Preso atto di quanto rappresentato dall'esperto dispone che lo stesso depositi una versione unitaria ed aggiornata dell'elaborato peritale evidenziando che il lotto posto in vendita è costituito da soli beni costituiti sull'area oggetto delle particelle pignorate e non oggetto di esproprio. Per quanto precede l'aggiudicatario dovrà procedere alla costituzione di servitù a proprie spese.*"

A tal proposito di seguito si provvederà a ripetere ed aggiornare l'elaborato già depositato in data 03/08/2016 in merito a quanto disposto dal Giudice in



data 16/10/2019, fermo restando tutti gli allegati già depositati in data 03/08/2016 i quali non varieranno.

## **2. Elenco degli immobili**

La seguente procedura ha riunito altre procedure con atti di pignoramento differenti. Nel corso del procedimento dal 2007 ad oggi sono cambiati i creditori procedenti ed eseguiti, anche gli immobili sono in parte cambiati rispetto l'originario avvio del procedimento. Ad oggi comunque il bene oggetto di procedura è il seguente :

Abitazione:

a) In Comune di Carbognano (VT), loc.tà Piani dell'Arcipretura, intero della piena proprietà al foglio 14, particella 262, sub. 2, categoria A/2, classe 2, vani 9, superficie catastale 266 mq., totale superficie escluse aree scoperte mq. 253, rendita catastale €. 604,25 Piani T-1;

b) In Comune di Carbognano (VT), loc.tà Piani dell'Arcipretura, intero della piena proprietà al foglio 14, particella 262, sub. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 155 mq., totale superficie catastale mq. 133, rendita catastale €. 142,54 Piani S1;

## **3. Dati delle parti**

Come detto già al punto 2. La procedura ha subito diverse variazioni ed integrazioni nel suo iter, i beni sopra riportati fanno parte dell'Es.imm. 309/2008 successivamente riunita alla 122/2007 attualmente le parti sono:

Dati della parte procedente

**BNP PARIBAS S.A.** Succursale Italia, Piazza San Fedele n°13 Milano (NI)

P.Iva 04449690157, rappresentata e difesa dall'Avv.to Alberigo Panini , Via Giovanni Antonio Plana, 4, 00197 Roma (RM), domiciliato presso lo studio



dell'Avv.to Stefano Brenciaglia, Via della Sapienza n°19, 01100 Viterbo (VT).

Dati della parte esecutata :

[REDACTED], nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] residente in [REDACTED] (VT) località [REDACTED] snc. C.F. [REDACTED]

#### **4. Svolgimento delle operazioni peritali.**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con lo studio della documentazione in atti depositata presso il Tribunale di Viterbo, successivamente ho incontrato il CTU uscente Ing. Casciano per avere raggugli in merito allo stato della procedura e dei documenti mancanti, in ultimo ho avuto un incontro con il Custode Dott. Cinesi il quale mi ha illustrato le problematiche intercorse durante le varie procedure e quali modifiche erano state apportate nella procedura. Ottenuti una serie di documenti richiesti ai vari Enti (Comune di Carbognano, Agenzia delle entrate, ufficio tecnico, anagrafe, tributi, schede catastali) ho provveduto ad eseguire accesso al bene iniziando così le operazioni peritali. L'unica problematica riscontrata è stata proprio sull'accesso in quanto il Comune di Carbognano ha espropriato i terreni limitrofi all'immobile rendendolo intercluso ed inaccessibile, pertanto è stata prima richiesta autorizzazione allo stesso Comune (All. "E") per poter passare su detti terreni. In fase di accertamento è stato eseguito rilievo topografico per rispondere al quesito aggiuntivo posto dal Giudice "Dott.ssa Chiara Serafini" in merito alla servitù di passaggio da proporre (All. "M").

#### **5. Risposte ai quesiti.**

##### **5.1 Primo quesito – verificare la completezza della documentazione in**



**atti.**

In merito a tale punto chiarisco che presso il Tribunale al n°122/2007 è presente un faldone che racchiude altre procedure che in parte sono state estinte ed altre riunite alla 122/2007. Che inizialmente il compendio immobiliare era più ampio e, sia il creditore procedente che l'esecutato erano diversi rispetto a quelli oggi facente parte della procedura. Che per la 122/2007 e successive era stato nominato CTU l' Ing. Casciano il quale aveva portato a termine il proprio incarico ed aveva già relazionato nella propria perizia la regolarità dei documenti in atti. Ad oggi posso comunque dire che il bene oggetto di pignoramento fa parte della Es.imm. 309/2008 riunita alla 122/07, che all'interno oltre alla perizia depositata dall'Ing. Casciano è presente anche la documentazione inerente l'immobile pignorato anche se sono presenti documenti relativi ai terreni che non risultano più essere di proprietà dell'esecutato perché sono stati espropriati dal Comune di Carbognano (VT) successivamente al deposito della CTU Ing. Casciano (All. "B"). I dati comunque presenti relativi al fabbricato corrispondono all'attuali.

In merito ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento andrò a riverificarli ed elencarli successivamente.

### **5.2 Secondo quesito – effettuare visure catastali aggiornate.**

Eseguite visure catastali aggiornate sia storiche che gli estratti di mappa, allegando anche le schede catastali e gli elaborati catastali (All. "H"). La documentazione rispecchia i dati presenti all'interno dell'atto di pignoramento, rammentando ancora però che nell'atto di pignoramento erano presenti anche i terreni che successivamente al deposito della CTU dell'Ing.



Casciano sono stati acquisiti gratuitamente dal Comune di Carbognano. Resta comunque che i dati dell'immobile presenti nell'atto di pignoramento identificano l'immobile rimasto e sono corretti . **Catastalmente va annotato che dal sopralluogo eseguito nel fabbricato esiste un portico mentre nel tipo mappale per l'accatastamento ai terreni il portico non è presente, mentre nel documento Docfa (accatastamento all'urbano è rappresentato l'ingombro del portico (All. "H"). A mio avviso questa rappresentazione è errata per un portico, solitamente viene inserita per una piattaforma o una platea.**

**5.3 Terzo quesito – consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio.....ed indicare i passaggi di proprietà.....**

In riferimento ai beni immobiliari pignorati, all'esame comparato tra la documentazione ipo-catastale presente agli atti e la documentazione acquisita dallo scrivente CTU, quali le visure catastali del 24/03/2016, 21/04/2016 e 08/07/2016 (All. "H") e la copia dell'atto notarile di provenienza (All. "B"), si espone - in ordine cronologico inverso – quanto desumibile in merito all'iter di provenienza e di intestazione catastale dei medesimi beni pignorati. Si rileva, infine, che il pignoramento dei beni immobiliari di cui trattasi è stato trascritto in data 12/01/2009, pertanto il ventennio antecedente a tale data decorre dal 12/01/1989. Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore esecutato in proprietà per 1/1 da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (ciascuna proprietaria della quota di 1/3) per atto a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte del [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] (All. "B"). In precedenza, tali immobili sono pervenuti in proprietà per 1/3 ciascuno a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]



[redacted] da [redacted] per atto di successione per causa di morte  
apertasi in data [redacted] n. [redacted], (denuncia di successione  
presentata all'Ufficio del registro di Roma in data [redacted] n. [redacted] vol.  
[redacted]), così come dichiarato dalle stesse venditrici nel suddetto atto a rogito  
notaio Togandi del [redacted] (All. "B").

**All'udienza del 03/01/2019 il Giudice Roberta Crescentini assegnava al  
creditore istante termine perentorio ex art 567 c.p.c. di giorni 60 per il  
deposito di documentazione comprovante la continuità delle trascrizioni  
sul compendio pignorato e termine di giorni 30 per il deposito del quadro  
sinottico aggiornato al CTU**

#### **5.4 Quarto quesito - elenco trascrizioni ed iscrizioni.**

##### **Trascrizioni:**

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/1996 - Registro Particolare 11691  
Registro Generale 14442 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio  
70416 del 21/10/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti  
in CARBOGNANO(VT) SOGGETTO ACQUIRENTE. ( a favore del debitore  
esecutato contro i [redacted] per la  
quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà. (che si allega, All. "A")
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2008 - Registro Particolare 11523  
Registro Generale 16017 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 322 del 26/06/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in  
CARBOGNANO(VT). ( a favore della BNL spa per la quota di 1/1 del diritto di  
proprietà contro l'esecutato, il pignoramento ha colpito anche l'opificio  
industriale in Fabbrica di Roma oggetto della procedura esecutiva 122/07) ( che



si allega All. "A").

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2009 - Registro Particolare 278

Registro Generale 389 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE Repertorio 593 del 04/12/2008 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti

in CARBOGNANO(VT). ( a favore della Siemens finanziaria spa con sede in

milano per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro l'esecutato). (che si

allega All. "A").

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2011 - Registro Particolare 7167

Registro Generale 10681 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio

80365/24219 del 07/06/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE

D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in CARBOGNANO(VT) ( a favore del

Comune di Carbognano (VT) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

l'esecutato su una particella di terreno successivamente acquisito dal Comune.) (

che si allega All. "A").

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014 - Registro Particolare 3370

Registro Generale 4104 Pubblico ufficiale COMUNE DI CARBOGNANO

Repertorio 42 del 19/03/2014 ATTO AMMINISTRATIVO -

PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO

DEL COMUNE ( a favore del Comune di Carbognano(VT) contro l'esecutato

per l'acquisizione gratuita dei terreni limitrofi al fabbricato oggetto di

pignoramento.) ( che si allega All. "A").

**Iscrizioni:**

1) ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/1998 - Registro Particolare 2127 Registro

Generale 10195 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 75452/29559





del 05/10/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CARBOGNANO(VT) SOGGETTO  
TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti  
successivi correlati: ( a favore della BNL spa con sede in Roma per la quota di 1/1  
del diritto di proprietà sui beni pignorati contro l'esecutato; debitore non datore di  
ipoteca : ██████████ con sede in Roma; l'ipoteca è iscritta anche  
sull'opificio industriale in Fabbrica di Roma oggetto della procedura esecutiva  
n°122/07).( Che si allega All."A").

1. Annotazione n. 465 del 12/05/1999 (QUIETANZA E CONFERMA) (che si  
allega All. "A").

2. Annotazione n. 518 del 29/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) (che si allega All.  
"A").

2) ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2000 - Registro Particolare 1426 Registro  
Generale 8502 Pubblico ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 79958/31553  
del 27/06/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CARBOGNANO(VT) SOGGETTO  
TERZO DATORE D'IPOTECA (a favore della BNL spa con sede in Roma per la  
quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni pignorati contro l'esecutato; l'ipoteca è  
iscritta anche sull'opificio industriale in Fabbrica di Roma oggetto della procedura  
esecutiva n°122/07).( Che si allega All. "A").

1. Annotazione n. 1399 del 27/10/2001 (QUIETANZA E CONFERMA) (che si  
allega All. "A").

2. Annotazione n. 519 del 29/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) (che si allega All.  
"A").

3) ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2007 - Registro Particolare 1999 Registro



Generale 10440 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8380 del 05/06/2007

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in

CARBOGNANO(VT) SOGGETTO DEBITORE ( a favore della Compagnia

Assicuratrice Unipol spa con sede in bologna per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui beni pignorati contro l'esecutato).

Preciso che nella sezione B della suddetta formalità l'immobile n°2, censito al catasto fabbricati al foglio 14 particella 262/2, per errore materiale è indicato con la lettera A – Appartamento, mentre dalle visure catastali risulta per lo stesso immobile la categoria C/2 ( che si allega All. "A").

**All'udienza del 03/01/2019 il Giudice Roberta Crescentini assegnava al creditore istante termine perentorio ex art 567 c.p.c. di giorni 60 per il deposito di documentazione comprovante la continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato e termine di giorni 30 per il deposito del quadro sinottico aggiornato al CTU**

#### **5.5 Quinto quesito – acquisire mappe e CDU dei terreni.**

Ai fini di una migliore descrizione ed identificazione dei beni immobiliari pignorati, nonché ai fini dell'esame comparato con lo stato rilevato al momento del sopralluogo peritale si sono acquisite presso il Servizio catastale dell'Agenzia del territorio di Viterbo le corrispondenti planimetrie delle unità immobiliari (All. "H"). Mentre per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario richiederlo perché non ci sono terreni.

#### **5.6 Sesto quesito – consultare anagrafe per i vari certificati personali.**

In merito ai certificati di stato civile, sono stati reperiti il certificato di stato di famiglia dove si evince che il nucleo familiare dell'esecutato oltre lui è



composto dalla moglie e due figli, il certificato di stato di residenza ed estratto di matrimonio con relative annotazioni (All. "D").

### **5.7 Settimo Quesito – descrizione dei beni pignorati.**

#### **Precisazioni.**

Come già detto in precedenza il fabbricato era già stato posto a consulenza tecnica d'ufficio insieme ad altri beni oggi non più disponibili, tra cui i terreni limitrofi. Detti terreni sono stati acquisiti dal Comune di Carbognano (VT) a titolo gratuito perché sopra di essi insistevano dei fabbricati abusivi e non sanabili. Il Comune dopo aver avviato la procedura di abuso edilizio nei confronti dell'esecutato è andato all'acquisizione di tali terreni lasciando intercluso il fabbricato. Di seguito mi preme riportare quanto riportava il CTU uscente Ing. Casciano perché servirà a far capire cosa era presente e il perché il Comune abbia intrapreso questo percorso.

Cit. perizia CTU Ing. Casciano : *“Come già esposto al cap. 2, in base al sopralluogo effettuato in data 04/03/2010 si è potuto rilevare che su parte del terreno pignorato, censito al foglio 14 particella 261, insistono una grande struttura in legno dotata di copertura, un piccolo manufatto in muratura ed un'ampia vasca quadrangolare, salvo altro. I predetti beni immobiliari non risultano, in particolare, rappresentati nell'estratto di mappa catastale e non sono stati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Inquadramento generale, dati catastali e confini dei beni pignorati Gli immobili pignorati, di cui al predetto atto di pignoramento immobiliare, sono ubicati in agro del Comune di Carbognano, in loc. Piani dell'Arcipretura, strada Poggio Foglietta, snc. Essi sono accessibili dalla strada Massarella deviando all'altezza della medesima strada Poggio Foglietta. I predetti beni pignorati*



*sono composti da fabbricato, censito al foglio 14 particelle 262/2 (cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 9, r.c. € 604,25, piani T. e 1°) e 262/3 (cat. C/2, cl. 3, consistenza 115 mq, r.c. € 142,54, piano S1), dal relativo terreno di pertinenza censito al foglio 14 part. 262 (ente urbano di mq 4.350) prospiciente la strada Poggio Foglietta e dal finitimo terreno censito al foglio 14 particella 261 (qualità seminativo di mq 5.830, cl. 2, r.d. € 36,13, r.a. € 15,05) retrostante detto fabbricato.*

*I terreni confinano a nord con strada Poggio Foglietta e, in base all'estratto di mappa acquisito, confinano a sud con particelle 254 e 258 del foglio 14, ad est con particelle 257 e 258 stesso foglio, ad ovest con particelle 226 e 273 del medesimo foglio, salvo altri. Sul predetto terreno censito alla particella 261 del foglio 14, come sopra precisato, insistono ulteriori immobili non indicati nell'atto di pignoramento immobiliare. Nel complesso i due terreni pignorati hanno forma quadrangolare per una superficie catastale complessiva di mq 10.180 tra coperta e scoperta. La recinzione perimetrale è composta sul lato nord della particella 262 (prospiciente strada Poggio Foglietta) da un muretto con soprastante rete metallica e paletti in ferro; sul lato ovest da una rete metallica con paletti ferro; sul lato est è composta a tratti in pali di cemento e rete metallica ed a tratti è priva di delimitazione; mentre sul lato sud non vi è delimitazione. I terreni sono accessibili dal cancello in ferro, carrabile, posto su strada Poggio Foglietta. Internamente un vialetto pavimentato in cubetti di porfido con punti luce laterali conduce fino al corpo di fabbrica pignorato composto da un magazzino al piano seminterrato (censito al foglio 14 particella 262/3), e da un appartamento al piano rialzato internamente comunicante con il piano primo sottotetto (censiti*



*al foglio 14 particella 262/2); la relativa area di pertinenza, di catastali mq 4.350 (ente urbano), è censita al foglio 14 particella 262. Il terreno retrostante posto a confine, di catastali mq 5.830, è censito al foglio 14 particella 261.”*

Da tale descrizione si può capire che nei terreni sopra citati esistevano una serie di fabbricati che successivamente ritenuti abusivi dal Comune di Carbognano. Tali terreni ad oggi non interessano più la procedura esecutiva ma essendone stati è bene per ora tenerne memoria, anche perché il fabbricato principale oggetto di esecuzione è rimasto intercluso ed il Giudice con quesito aggiunto chiede di quantificare l'indennità dovuta per l'eventuale costituzione di una servitù di passaggio a carico del fondo limitrofo. A tal proposito si è presentata istanza di chiarimento al Comune di Carbognano in merito a questa acquisizione (All. "B"), perché inizialmente mi era stata fornita una sola documentazione in merito all'acquisizione, mentre dopo mia istanza mi è stata fornita anche la seconda, con le quali si evince l'acquisizione totale dei terreni. Da tali acquisizioni riscontro nel Tipo di frazionamento allegato la non presenza sia del portico che dell'area ove sorge il portico, come se il portico non esistesse o non fosse stato autorizzato e l'acquisizione anche dell'area ove è presente la rampa di accesso al P.S1.

### **IL FABBRICATO PIGNORATO INSISTENTE SU PORZIONE**

#### **DELLA PART. 262**

Il corpo di fabbrica pignorato insiste su parte della particella 262 del foglio 14 e confina su tutti i lati con il terreno fuori pignoramento, come già descritto sopra. Il corpo di fabbrica si sviluppa nel piano seminterrato, rialzato e primo sottotetto.



**Il magazzino al piano seminterrato (foglio 14 part. 262/3)**

Il piano seminterrato del corpo di fabbrica, ad uso magazzino, è accessibile tramite la rampa esterna che si sviluppa in corrispondenza del prospetto est del fabbricato. Come già esposto sopra tale rampa oggi insiste su terreno acquisito dal Comune. Internamente il piano seminterrato è composto da un locale di ingresso (sulla cui destra si apre un ulteriore locale), nonché da due locali posti uno consecutivo all'altro di forma rettangolare e dimensioni progressivamente crescenti procedendo dal locale di ingresso a quello di fondo. Il locale di ingresso ha una superficie calpestabile di mq 12,42 circa, e una superficie lorda di mq. 16,39 circa, mentre il locale alla sua destra (locale tecnico) ha una superficie calpestabile di mq 9,28 circa ed una superficie lorda di mq. 12,72 circa. Il locale di centro (magazzino 1) ha superficie calpestabile complessiva di mq 44,56 circa e una superficie lorda di mq. 52,96 circa. Il locale di fondo (magazzino 2) ha superficie calpestabile complessiva di mq 50,32 e una superficie lorda di mq. 60,98 circa. Il Tutto per un totale di mq. 116,58 circa di superficie calpestabile, e mq. 143,05 circa di superficie lorda, ed altezza interna di m 2,48/ 2,50 circa. Il piano seminterrato è dotato di una intercapedine perimetrale alla quale si accede tramite due piccole porte poste, una di fronte all'altra, in fondo alla rampa di accesso ed ai lati della porta di ingresso al medesimo piano seminterrato. Il piano seminterrato ha i pavimenti in battuto di cemento con pareti e soffitto intonacati a rustico; mentre il locale a destra del locale di ingresso ha la porta in legno del tipo tamburato, il pavimento in piastrelle, le pareti e il soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco eccetto la porzione della parete in corrispondenza del lavabo che è rivestita in piastrelle. Il piano seminterrato è dotato di



impianto elettrico di illuminazione; la porta di ingresso è in ferro a due partite con altezza di m 2,28 circa e larghezza di m 2,34 circa; le finestre sono in ferro e vetro. Nel complesso il piano seminterrato si presenta in medio stato di conservazione con alcuni segni di umidità di risalita nella muratura. Devo precisare che la rampa di accesso al piano seminterrato è realizzata nella particella di terreno oggi proprietà del Comune di Carbognano (VT), pertanto per l'accesso ad esso sarà necessario costituire una servitù a spese dell'ipotetico acquirente.

**In data 09/03/2016 il Giudice Chiara Serafini integrava al CTU un nuovo quesito " di provvedere a quantificare le spese necessarie alla costituzione di una servitù, detraendole dal valore di stima dell'immobile staggito".**

**Successivamente in data 16/10/2019 il Giudice Antonino Geraci disponeva che il CTU "alla luce che l'appartamento ed il magazzino sono collegati da una rampa di accesso e da un portico ricadenti in porzioni di terreno oggi oggetto di esproprio da parte del Comune di Carbognano" di aggiornare l'elaborato peritale evidenziando che il lotto posto in vendita è costituito da soli beni costituiti sull'area oggetto delle particelle pignorate e non oggetto di esproprio. Per quanto precede l'aggiudicatario dovrà procedere alla costituzione di servitù a proprie spese.**

**Abitazione (foglio 14 part. 262/2)**

L'abitazione è composta dal piano rialzato da cui internamente si accede al piano primo sottotetto. In generale il piano rialzato e il piano primo sottotetto appaiono in buono/ottimo stato di conservazione, dotati di buone finiture, nonché degli impianti idrico-sanitario, elettrico e termico di non vecchia fattura. Esternamente, sul prospetto nord, il fabbricato ha un portico con



superficie di mq 69,18 circa e una superficie lorda di mq. 69.30 circa, delimitato da colonne in blocchetti di tufo.; la copertura è realizzata in travi e pianellato di legno con soprastanti tegole. All'interno del portico è presente il portoncino di ingresso all'appartamento al piano rialzato. In merito al portico va detto che si riscontrano diverse problematiche tra cui : Una non perfetta rappresentazione grafica nell'accatastamento urbano e cioè invece di essere inserita la dicitura portico e rappresentazione dei pilastri che lo avrebbero meglio identificato, sono presenti solamente dei segmenti che ne delimitano l'ingombro. Per quanto riguarda l'accatastamento al terreni invece il portico non è rappresentato. Al momento dell'esproprio Comunale dato che graficamente nel tipo mappale il portico non era stato riportato, l'area espropriata comprende anche quella ove oggi sorge il portico, pertanto dalla mia verifica risulta che è edificato su terreno non più di proprietà, ed inoltre è da verificare la regolarità urbanistica.

**Stante quanto stabilito in udienza del 16/10/2019, verrà detratta la superficie di tale bene dai calcoli per la determinazione dell'immobile perchè ricadente su area non pignorata.**

***Il piano rialzato***

L'abitazione al piano rialzato internamente è composta da due camere, un ampio salone/soggiorno, una cucina, un bagno e un corridoio/disimpegno. La superficie complessiva calpestabile del piano rialzato è pari a mq 115,17 circa e una superficie lorda di circa mq. 143,05, così suddivisa: due camere da letto rispettivamente di mq 22.06 e mq 11,44 circa, salone/soggiorno di mq 50,32 circa, cucina di mq 10,29 circa, corridoio/disimpegno di mq 12.03 circa e servizio igienico di mq. 9.03 circa L'altezza interna è mediamente di m 2,90





circa. I pavimenti sono in cotto, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro eccetto nella cucina ove sono di colore arancio, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte interne ed il portoncino di ingresso sono in legno, i radiatori sono in ghisa; il salone è dotato di camino. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle fino ad una altezza di m 2,15 circa e in parte sono rivestite con decorazioni a carattere ambientale; il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore bianco. In fondo al grande salone è presente un'ampia scala interna con gradini in legno e ringhiera in ferro a motivi circolari con corrimano in legno. Dalla scala interna si accede al soprastante piano primo sottotetto.

### **Il piano primo sottotetto**

La superficie complessiva calpestabile del piano primo sottotetto è pari a mq 92.88 circa e superficie lorda di circa mq. 115,32, così suddivisi: quattro ambienti di rispettivi calpestabili mq 30,63, mq 19,15, mq 17,74 e mq 15,23 circa; un piccolo disimpegno di fronte al servizio igienico di calpestabili mq 2,65 circa, un servizio igienico di calpestabili mq 5,64 circa e un ripostiglio di circa mq. 1.84 . L'altezza interna è variabile secondo la pendenza delle falde del tetto, da un minimo di m 1,00÷1,30 circa nelle zone basse perimetrali a m 2,70 circa al colmo del sottotetto. I pavimenti sono in parquet, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le finestre sono in legno con vetrocamera, le persiane sono in legno, le porte sono in legno, i radiatori sono in ghisa. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia; il pavimento è in piastrelle di colore verde mare, una parete è rivestita con piastrelle fino ad una altezza di m 0,70 e la parete della doccia è rivestita fino



a circa m 2,00, superiormente le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco come il soffitto. In merito a questo piano urbanisticamente è difficile accertarne la regolarità, in quanto presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Carbognano non sono state trovate tutte le concessioni o autorizzazioni rilasciate (All. "G"), da quello che ho potuto ottenere come documentazione posso dire che tale superficie non è regolare, ma ripeto purtroppo l'ufficio tecnico non è riuscito a reperire tutte le autorizzazioni rilasciate negli anni sul fabbricato.

**- Indicazione dei confini dell' immobile:**

**a) Foglio 9 Particella 262** confinante interamente con particella 329, (aliena al pignoramento).

**5.8 Ottavo quesito – Accertare la descrizione attuale del bene con quella contenuta in atti.....**

Vi è conformità tra quanto catastalmente indicato nell'atto di pignoramento e quanto corrispondentemente risultante dalle visure effettuate in data 24/03/2016, 21/04/2016 e 08/07/2016 al Servizio catastale dell'Agenzia del territorio provinciale di Viterbo (All. "H"). Nell'atto di pignoramento si rileva una imprecisione riferita all'abitazione e al magazzino avendo utilizzato rispettivamente i termini "classe A/2" e "classe C/2" anziché, più correttamente, i termini "categoria A/2" e "categoria C/2"; tale imprecisione, tuttavia, non induce incertezza alcuna nell'individuazione del compendio pignorato attesa la presenza dei restanti riferimenti circa la natura, del comune in cui si trova e dei restanti dati di identificazione catastali. Si ricorda, come già precisato precedentemente che nell'atto di pignoramento sono riportati anche i terreni ma che successivamente durante la fase della messa in vendita



da Parte del Tribunale di Viterbo, sono stati acquisiti dal Comune di Carbognano (VT).

**5.9 Nono Quesito – Accertare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti riportata in atti e le planimetrie catastali.**

Vi è conformità tra quanto catastalmente indicato nell'atto di pignoramento e quanto corrispondentemente risultante dalle visure effettuate in data 08/07/2016 al Servizio catastale dell'Agenzia del territorio provinciale di Viterbo (All. "H"). Nell'atto di pignoramento si rileva una imprecisione riferita all'abitazione e al magazzino avendo utilizzato rispettivamente i termini "classe A/2" e "classe C/2" anziché, più correttamente, i termini "categoria A/2" e "categoria C/2"; tale imprecisione, tuttavia, non induce incertezza alcuna nell'individuazione del compendio pignorato attesa la presenza dei restanti riferimenti circa la natura, del comune in cui si trova e dei restanti dati di identificazione catastali. Va fatta comunque una precisazione in merito al sub.2 Piano Rialzato, nella planimetria catastale non è ben specificato/rappresentato il portico. Dalla planimetria catastale sembra che sia rappresentata una zona rialzata come se fosse una piattaforma, senza l'indicazione dei pilastri e senza la scritta portico, pertanto a livello grafico segnalo questa incongruenza.

**Tuttavia in seguito a quanto stabilito all'udienza del 16/10/2019 di aggiornare l'elaborato peritale escludendo le parti che ricadono in area non pignorata le eventuali incongruenze riscontrate non sono da tener conto ai fini del calcolo del valore.**

**5.10 Decimo quesito – Segnalare se l'identificativo catastale includa porzioni comuni.....**



Dalla verifica effettuata sulla documentazione catastale, dal sopralluogo eseguito e dai documenti del Comune di Carbognano (VT), in merito all'acquisizione dell'area circostante il fabbricato, ho potuto constatare la non esatta rappresentazione del portico nelle schede catastali, ho potuto accertare anche che il Comune di Carbognano nel frazionamento eseguito per acquisire l'intera area intorno al fabbricato, non ha tenuto conto del portico, ma bensì della sola sagoma del fabbricato come è rappresentato nel Tipo mappale del 1993 prot. 2911/93 a firma del Geom. Marcello Carosi. La realizzazione del portico purtroppo non è possibile accertare se urbanisticamente sia stata regolarizzata, perché l'ufficio Tecnico non è riuscito a reperire tutte le vecchie autorizzazioni edilizie. Ad oggi a mio avviso comunque, a prescindere che il portico sia a livello urbanistico regolare o no, risulta ricadere in un'area aliena al pignoramento, tale area ricordo che è diventata aliena solo successivamente sia all'accatastamento che all'atto di pignoramento, pertanto in origine sia esso autorizzato o non autorizzato sorgeva nel terreno dell'attuale esecutato. Non è possibile frazionare detta area oggi, perché potrebbe annullarsi il frazionamento eseguito dal Comune, probabilmente la procedura migliore sarebbe una rettifica ma detta procedura dovrebbe essere concordata con l'ufficio Tecnico del Comune di Carbognano se non eseguita dallo stesso. (All. "H"). In oltre dai sopralluoghi eseguiti e dai rilievi fatti anche la rampa di accesso al piano S1 attualmente ricade su terreno oggi alieno alla procedura.

**Alla luce di queste mie osservazioni il Giudice in udienza del 16/10/2019 disponeva che il CTU aggiornasse l'elaborato peritale evidenziando che il lotto posto in vendita è costituito dai soli beni costituiti sull'area oggetto**



**delle particelle pignorate e non oggetto di esproprio. Per quanto precede l'aggiudicatario dovrà procedere alla costituzione di servitù a proprie spese.**

### **Precisazioni**

**I beni oggetto di pignoramento originariamente erano di più ampia consistenza e riguardavano :**

***“ I predetti beni pignorati sono composti da fabbricato, censito al foglio 14 particelle 262/2 (cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 9, r.c. € 604,25, piani T. e 1°) e 262/3 (cat. C/2, cl. 3, consistenza 115 mq, r.c. € 142,54, piano S1), dal relativo terreno di pertinenza censito al foglio 14 part. 262 (ente urbano di mq 4.350) prospiciente la strada Poggio Foglietta e dal finitimo terreno censito al foglio 14 particella 261 (qualità seminativo di mq 5.830, cl. 2, r.d. € 36,13, r.a. € 15,05) retrostante detto fabbricato”.*** Successivamente agli accertamenti eseguiti dal CTU Ing. Casciano e dalle comunicazioni intercorse con il Comune di Carbognano (VT) in merito alla realizzazione di manufatti abusivi e difformi dalle autorizzazioni edilizie rilasciate, il Comune di Carbognano provvedeva ad emettere ordinanza di demolizione con prot. UT/ 09 del 26/01/2011 con la quale ordinava di demolire le opere abusive eseguite in assenza di permesso di costruire. il Comune di Carbognano accertato tramite sopralluogo dei Vigili che l'esecutato non aveva provveduto alla demolizione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi entro i termini stabiliti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 D.P.R 380/2001 e commi 1,2,3 dell'art. 15 della legge regionale 15/2008 e successive modifiche ed integrazioni, ha disposto la trascrizione del provvedimento di accertamento in ottemperanza, nei



**registri immobiliari presso la Conservatoria di Viterbo per trasferire al patrimonio del Comune di Carbognano i terreni catastalmente individuabili al foglio 14 particelle 261, 262. A tal proposito l'ufficio Tecnico del Comune dette incarico ad un professionista esterno di eseguire il frazionamento. A tal proposito ho depositato istanza di chiarimenti al Comune di Carbognano perché ho riscontrato delle imprecisioni sia per quanto riguarda il numero delle particelle terreni riportate negli atti sia per quanto riguarda la sagoma del fabbricato. In merito alle particelle il Comune di mi ha fornito una seconda delibera successiva che racchiude la restante parte dei terreni, mentre per quanto riguarda la sagoma non ho avuto risposte (All. "B").**

**pertanto ad oggi i beni in pignoramento sono al foglio 14 la particella 262 sub 2 e 3 con l'esclusione del portico al piano rialzato e della rampa di accesso al Piano Seminterrato, perchè ricadenti in area aliena al provvedimento.**

**5.11 Undicesimo quesito – Descrivere se l'immobile derivi da una più ampia consistenza immobiliare.....**

Dagli accertamenti svolti risulta che da atto di pignoramento i beni sottoposti ad esecuzione erano un' immobile e i terreni limitrofi, che successivamente al deposito della perizia del CTU e la messa in vendita dei beni, il Comune di Carbognano con lettera del 05/03/2014 prot. 1340 (All. G) comunicava l'acquisizione al patrimonio dell'ente dei terreni limitrofi all'immobile. Detta decisione scaturiva dalla mancata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione n°9/UT del 26 gennaio 2011 e che si stava provvedendo alla trascrizione a favore del Comune presso la Conservatoria dei registri



Immobiliari, anche se già l'ingiustificata inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, comportava l'automatica acquisizione gratuita degli immobili al patrimonio dell'ente (Corte di Cassazione penale, Sezione III, 19.11.2010 Sentenza 40924). Pertanto con la nuova CTU si intende rivedere il valore ad oggi dell'immobile rimasto con esclusione di detti terreni **e con l'esclusione di quelle parti ( portico e rampa) oggi ricadenti in detti terreni.** Il Comune di Carbognano con determina n°201 del 31/12/2012 ha determinato di affidare ad un professionista il frazionamento dell'area sopra citata, frazionamento eseguito dal Geom. Gloria Menichelli prot. 29236 del 28/03/2013. Detto frazionamento oltre a staccare i terreni limitrofi dalla proprietà, stacca anche l'ente urbano intorno al fabbricato, rendendolo di fatto inaccessibile/intercluso. Il tipo mappale del fabbricato fu redatto in data 03/06/1993, a tale data il fabbricato era rappresentato senza portico e senza rampa di accesso al piano S1, per tale motivo al momento del frazionamento del Comune su detti terreni il fabbricato viene riportato come nel tipo mappale del 93. Rimane da accertare la regolarità urbanistica del portico, che essendo realizzato oltre la sagoma del fabbricato ad oggi ricade su terreno non più di proprietà.

**Con l'udienza del 16/010/2019 alla luce di dette problematiche il giudice ha disposto di aggiornare l'elaborato peritale escludendo portico e rampa ricadenti su terreni espropriati, pertanto le eventuali incongruenze o irregolarità riscontrate non avranno peso.**

**5.12 Dodicesimo quesito – provvedere agli aggiornamenti catastali la dove lo necessiti.**

In merito ai beni immobiliari espressamente indicati nell'atto di pignoramento



all'esame comparato tra la planimetria del corpo di fabbrica insistente su parte della particella 262 del foglio 14 e quanto visibile al sopralluogo peritale del 26/04/2016 si evidenzia la mancata indicazione di due aperture (luci) al piano seminterrato, di cui una situata nel primo locale a destra e l'altra nel locale di centro. Inoltre, per lo stesso fabbricato si è rilevata una difformità in merito alla rappresentazione del portico esterno che è indicato nella planimetria catastale del fabbricato (non ben chiara) ma non è, invece, rappresentato nella relativa mappa catastale (All. "H"). Tali incongruenze erano state già riscontrate nella CTU precedente. Personalmente penso che vada fatta un po' più di chiarezza sull'aspetto catastale della sagoma d'ingombro del fabbricato anche alla luce dell'acquisizione da parte del comune, perché risultano dei corpi non presenti nel tipo mappale ma che in realtà insistono sui terreni acquisiti alieni al procedimento.

**Essendo stato deciso in data 16/10/2019 di non tener in considerazione del portico e della rampa perchè ricadenti su terreni espropriati dal Comune non è più necessario far chiarezza su come siano stati accatastati o regolarizzati, tali porzioni non faranno più parte dell'immobile che sarà messo in vendita.**

**5.13 Tredicesimo quesito – Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

In merito all'utilizzazione prevista non essendoci terreni non è stato richiesto il C.d.u., per quanto riguarda l'area ove sorge il fabbricato il terreno censito al foglio 14 particella 262 ricade in zona "E1" agricola; essi sono sottoposti al vincolo idrogeologico (art. 1 del r.d. 30/12/1923 n. 3267) ed al vincolo paesaggistico (All. "C").





**5.14 Quattordicesimo quesito - Indicare le conformità o meno della costruzione con le autorizzazioni.....**

All'esame comparato tra la documentazione tecnico-amministrativa esibita ovvero acquisita presso l'Ufficio tecnico comunale competente ed il sopralluogo peritale esperito si espone quanto segue. Beni immobiliari indicati nel pignoramento Il corpo di fabbrica indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, composto dal magazzino al piano seminterrato (censito al foglio 14 particella 262/3) e dall'abitazione al piano rialzato nonché dal piano primo sottotetto (censiti al foglio 14 particella 262/2), è stato realizzato con licenza edilizia rilasciata del Comune di Carbognano in data 17/07/1978 n. 2871, così come dichiarato agli effetti della legge 47/1985 dai danti causa del debitore esecutato nell'atto di provenienza a rogito notaio Giuseppe Togandi del 21/10/1996 (All. "B"). Tuttavia, a seguito della richiesta avanzata dallo scrivente in data 30/03/2016 e successivi accessi agli archivi del Comune, ho potuto accertare che il piano sottotetto non è accessibile e graficamente sembra non avere l'altezza per essere abitabile, anche per quanto riguarda il portico non risulta essere inserito nei prospetti ma solamente una piattaforma in pianta. Inoltre nei registri informatici comunali risulta una concessione edilizia n. 28 del 11/11/1997; al fine di accertare la corrispondenza di tale concessione con i beni pignorati si è chiesto di poterla previamente consultare; tuttavia da quanto appreso dai tecnici comunali preposti, non è stata al momento rintracciata. In merito alla mia richiesta il Comune di Carbognano risponde : *“ si comunica che pur avendo fatto le dovute ricerche, la seguente documentazione non è stata possibile reperirla negli archivi comunali :*



- Autorizzazione Edilizia del 10/12/1979 a nome di Turrini Fulvio

- Concessione Edilizia n°28 del 11/11/1997 a nome del Sig. Gasperini Daniele

- Dia del 28/10/2005 a nome del Sig. Gasperini Daniele.

Si precisa inoltre che il fabbricato non risulta interessato da vincoli paesaggistici e non risulta che lo stesso sia dotato di Agibilità.”

Come già detto in data successiva dopo ulteriore accesso all'archivio urbanistico del Comune di Carbognano è stata reperita ed acquisita copia dell'autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Carbognano in data 10/12/1979 al sig. [REDACTED] (da cui il compendio immobiliare è passato per successione ai danti causa del debitore esecutato) per la «Costruzione del muro di cinta lungo la strada vicinale Poggio Foglietta sul limite del terreno di sua proprietà in località “Arcipretura”» (All. “G”). In merito al predetto fabbricato pignorato, stante la mancata disponibilità del relativo titolo abilitativo edilizio e dei relativi allegati grafici aggiornati all'ultima autorizzazione (n. 28 del 11/11/1997) e della Dia del 28/10/2005 a nome del Sig. [REDACTED] non appare al momento possibile indicare la conformità o meno delle relative variazioni riscontrate. Da quanto sopra, in particolare, ne consegue che non appare evincibile con certezza se il Piano sottotetto del fabbricato sia stato computato o meno come volume residenziale, e se in tali autorizzazioni fu anche inserito il portico. In merito si rileva che nell'atto di compravendita a rogito notaio Togandi rep. 70416 del 21/10/1996 (All. “B”) si fa menzione del: “fabbricato composto da abitazione distribuita sui piani rialzato e primo sottotetto...” e che, agli effetti della legge 47/85, le venditrici hanno dichiarato nello stesso atto che: “non sono stati effettuati interventi edilizi abusivi.” A tal proposito comunque vorrei chiarire



un aspetto, al momento dell'atto di compravendita a rogito notaio Togandi rep. 70416 del 21/10/1996 chi vende dichiara che il fabbricato fu realizzato con la concessione edilizia del 17/07/1978 n. 2871 e che fu denunciato per l'accatastamento all'UTE di Viterbo in data 16/03/1994 prot n° 15730, i due documenti che dovrebbero essere uguali al momento della compravendita invece risultano essere difformi tra loro, in particolare nell'accatastamento risulta esserci sia il portico che il piano sottotetto con relativa scalata interna, mentre nella concessione detti interventi non sono presenti. Oltre ad altre anomalie riscontrate.

**5.15 Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata .....**

Dall'indagine svolta e dai documenti acquisiti non risultano essere depositate istanze di condono relative all'immobile oggetto di pignoramento.

**5.16 Sedicesimo quesito – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi .....**

I beni oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello e uso civico.

**5.17 Diciassettesimo quesito – 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.....**

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condomini/ consorzi pertanto non ci sono spese straordinarie deliberate o spese fisse di gestione, non è neanche possibile per un abitazione privata autonoma poterne stabilire i



costi perché dipende dalla gestione del proprietario, potrebbe essere possibile in parte solo facendo un 'APE attestato di prestazione energetica che in parte ci farebbe capire quanto consuma la casa sia di energia elettrica che di riscaldamento.

**5.18 Diciottesimo quesito – Dire 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) .....**

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti.

**Lotto unico**

Il lotto unico costituito dai beni immobiliari pignorati siti in Comune di Carbognano, loc. Piani dell'Arcipretura, strada Poggio Foglietta, snc, appresso elencati:

- fabbricato composto dal magazzino al piano primo seminterrato (censito al catasto fabbricati al foglio 14 part. 262/3) e dall'appartamento al piano terra, nonché dal piano primo sottotetto censiti al catasto fabbricati al foglio 14 part. 262/2;

**5.19 Diciannovesimo quesito – Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso , alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale).....**

I beni sono pignorati per l'intero, i beni non sono divisibili.

**5.20 Ventesimo quesito - Accertare che l'immobile sia 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 .....

L'immobile alla data del sopralluogo e da certificati anagrafici risulta essere occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, però sia come dichiarato dall'esecutato sia dai documenti ritirati presso L'agenzia dell'Entrate di Viterbo risulta esserci un contratto di locazione stipulato con terzi.

Contratto di locazione

Contratto di locazione del 01/02/2007 relativo agli immobili pignorati. In base a tale contratto si evince che esso è stato stipulato tra il locatore [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED], con sede in [REDACTED]. [REDACTED] e che esso è relativo alla totalità dei beni pignorati, quali il fabbricato censito in Comune di Carbognano al foglio 14 particelle 262/2 (abitazione) e 262/3 (locale al piano seminterrato), l'area annessa al predetto fabbricato censita alla particella 262 di mq 4.350 (ente urbano) e il terreno finitimo censito al foglio 14, particella 261 di mq 5.830, **questi ultimi non sono più di proprietà dell'esecutato perché acquisiti dal Comune di Carbognano.** Il predetto contratto, a seguito della richiesta in tal senso inoltrata all'Ufficio registro dell'Agenzia delle entrate di Viterbo in data **31/03/2016** (All. "F"), è risultato essere stato registrato in data 13/02/2007 al n.1426. In base al suesposto contratto si desumono, in particolare, le seguenti pattuizioni tra le parti. Contratto della durata di 6 anni rinnovabili dal 01/02/2007, registrato in data 13/02/2007 (anteriore al pignoramento). In particolare, in merito alla data di scadenza si precisa che sul testo del



contratto, all'art. 1, è stata depennata la durata originaria di “anni 20 (venti)” ed è stata sostituita con la durata di “6 anni rinnovabili”. Tuttavia allo stesso art. 1 non è stata, conseguentemente, aggiornata la data di scadenza del contratto che infatti riporta la data del 31/01/2027 (relativa alla originaria durata di 20 anni). Da quanto sopra sinteticamente esposto sembrerebbe desumersi che la data di prima scadenza del contratto di locazione, seppure non espressamente indicata, si possa individuare nel termine dei sei anni dal 01/02/2007 e ad oggi non risultano comunicazioni di termine o disdetta. In merito al canone di locazione, l'art. 5 del contratto ha previsto un canone annuo di € 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 200,00 ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. In merito, ai sensi dell'art. 2923 del codice civile, sorge qualche dubbio sulla congruità del predetto canone mensile indicato nel medesimo, per la determinazione del canone di locazione si rimanda al punto 5.26.

Mentre, in relazione alla denuncia di cessione di fabbricati di cui al quesito si rileva che, a seguito della richiesta in tal senso inoltrata in data **31/03/2016 prot. 1800**, l'Ufficio della Polizia Locale del Comune di Carbognano con nota del 26/04/2016 ha comunicato che *“le verifiche effettuate da parte di questo ufficio hanno prodotto esito negativo”* (All. “E”).

**5.21 Ventunesimo quesito – Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del bene pignorato .....**

Come già esposto al punto 5.20 l'immobile alla data del sopralluogo e da certificati anagrafici risulta essere occupato dall'esecutato con il proprio



nucleo familiare, però sia come dichiarato dall'esecutato sia dai documenti ritirati presso L'agenzia dell'Entrate di Viterbo risulta esserci un contratto di locazione stipulato con terzi. Dal contratto di locazione è previsto un canone annuo di € 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 200,00 ciascuna. Come già detto in precedenza al punto 5.20.

**5.22 Ventiduesimo quesito 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'immobile non risulta essere occupato dall'ex coniuge, ma come già detto risulta essere occupato dall'esecutato dalla moglie e i figli, inoltre è presente anche un atto di locazione dell'immobile a terzi.

**5.23 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.**

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, ma sono stati riscontrati due vincoli urbanistici, idrogeologico di cui all'art.1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed al vincolo paesaggistico di cui al d.lgs. 42/2004.

**5.24 - Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale.....**

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni



<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	100%	
<b>Muri perimetrali</b>	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

### **Precisazioni**

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

### Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
		Applicabile fino a 25mq,
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	l'eccedenza va calcolata al
		10%

### Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Locali accessori</b> (non collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40

### **Lotto A – abitazione di tipo civile Piano rialzato e Piano Sottotetto –**

Superficie dell'abitazione :

Totale superficie lorda **mq. 143,05**

Stato conservativo del bene buono.

Valore OMI medio al mq. per abitazioni civili **€ . 750,00/mq**





Valore medio agenzie immobiliari	<b>€. 1.091,00/mq</b> (n°2)
Valore medio da astegiudiziarie	(non reperito)
Valore medio da borsino immobiliare.it	<b>€. 612,00/mq.</b>
Valore medio da quot.ni C.C.I.A. VT	<b>€. 850,00/mq.</b>
<b>-----Valore Medio €/Mq. 825,75-----</b>	
<p>Relativamente piano primo sottotetto condiviso e mi riallaccio alle considerazioni riportate dall'Ing. Casciano CTU uscente il quale precisava :</p> <p><i>“Si precisa che la superficie ragguagliata del piano primo sottotetto si è dovuto tenere conto e cercare di contemperare i seguenti molteplici aspetti, quali, in particolare: l'altezza interna del piano che diminuisce progressivamente da m 2,70 circa in relazione alla pendenza delle falde del tetto; il mancato reperimento del relativo titolo abilitativo edilizio, nonché dell'eventuale certificato di agibilità dell'immobile da cui ne discende una sostanziale incertezza nel considerare la relativa volumetria sottotetto come residenziale ovvero non residenziale, nonché il buono stato di conservazione e delle finiture interne del fabbricato. A tali valori ottenuti si è, quindi, applicato un coefficiente di ponderazione rispettivamente del 65% e del 25%.</i></p> <p>Pertanto :</p>	
Superficie P.I°sottotetto Mq. 25,50 x 65% + 89,82 x 25 %	<b>Mq. 39,02</b>
Superficie Piano rialzato	<b>Mq. 143,05</b>
	<b>Superficie totale Mq. 182,07</b>
<b>Pertanto valore della porzione di bene:</b>	
Mq. 182,07 x €. 835,75/mq. =	<b>€. 152.165,01</b>
<b>Lotto A –magazzino Piano S1–</b>	
Superficie del magazzino :	



Totale superficie lorda **mq. 143,05**

Stato conservativo del bene buono.

In merito a stime e valori di riferimento non è stato possibile reperirli in quanto tale bene non è presente nell'attuale segmento di mercato, pertanto alla luce di quanto esposto in precedenza riguardo consistenza e caratteristiche e tenendo in considerazione la precedente stima del CTU uscente posso attribuire al bene un valore di **€. 500,00/mq.**

**Pertanto valore della porzione di bene :**

Mq. 143,05 x €. 500,00/mq. = **€. 71.525,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO A**

Abitazione ed accessori €. 152.165,01 + Magazzino €. 71.525,00 = €.  
223.690,01 si arrotonda a €. **223.000,00 (Duecentotrentamila/00)**

**5.24bis Quesito aggiuntivo posto dal Giudice, Provveda il CTU alla quantificazione delle spese necessarie alla costituzione della servitù di passaggio, detraendole dal valore di stima dell'immobile staggito.**

Tale quesito aggiuntivo si pone in quanto l'immobile oggetto di perizia è rimasto intercluso e non accessibile, causa acquisizione dei terreni da parte di un ente alieno alla procedura. Faccio presente che in origine terreni e fabbricato erano unicamente di un soggetto, successivamente causa esproprio dei terreni il fabbricato è rimasto intercluso e privo di accesso. Allo stato dei luoghi esiste sempre sia l'accesso da via pubblica che il viale carrabile interno che porta all'abitazione il tutto come riportato in planimetria che si allega , ma ad oggi risulta di altra proprietà. Il Giudice dell'esecuzione dopo mia istanza di chiarimenti a procedere ha disposto la quantificazione delle spese necessarie alla costituzione della servitù di passaggio, detraendole dal valore



di stima dell'immobile staggito. **Successivamente anche all'udienza del 16/10/2019 il Giudice Antonino Geraci ha disposto che per quanto precede l'aggiudicatario dovrà procedere a sue spese alla costituzione di servitù.**

La servitù prediale è il peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario. Nella planimetria che si allega è rappresentato con rilievo dettagliato l'attuale accesso carrabile con relativo percorso fino all'area pavimentata che garantisce l'accesso sia alla rampa per il Piano S1 che all'abitazione, tali aree sono individuate con le lettere 5,4,3 per una superficie totale di mq. 384,53. La costituzione della servitù deve costituirsi tramite atto pubblico senza l'obbligo di riportarla sulle mappe catastali. A mio avviso sarebbe opportuno rappresentarle anche graficamente nelle mappe catastali, ma ciò che fa fede è l'atto pubblico.

Da ricerche eseguite la costituzione di una servitù tramite atto pubblico comprensivo delle relative spese di registrazione si aggira intorno alle €. 3.500,00 circa, va aggiunto l'ipotetico lavoro tecnico di rilievo e redazione di elaborato da allegare all'atto, con un costo approssimativo di €. 1.200,00.

Totale spesa presunta €. 3.500,00 + €. 1.200,00 = **€. 4.700,00 circa**

Tale importo dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile.

**Pertanto Valore finale del Lotto A :**

€. 223.000,00 - €. 4.700,00 = **€. 218.300,00** (Duecentodiciottomilatrecento/00).

**5.25 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.....**

I valori di mercato degli immobili sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima per parametri tecnici (superficie), il sottoscritto ha preso in considerazione i valori di mercato, i dati relativi alle vendite forzate, dei dati accessibili da sito delle aste giudiziarie per beni simili, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate sempre per beni simili, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni o aumenti a seconda dell'accostamento ai beni oggetto di pignoramento.

Dall'insieme dei valori, informazioni, dati e superfici si è potuto estrapolare un valore medio per ogni singolo bene. Tengo a precisare che i valori presi di riferimento riguardano beni analoghi ma non identici pertanto assumeranno puramente un'indicazione e serviranno più di aiuto che da base per la determina del valore (All. "O").

**5.26 Ventiduesimo quesito – segnalare in caso di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone.....**

E' presente un contratto di locazione come già esposto al punto 5.20.

In merito al canone di locazione, l'art. 5 del contratto ha previsto un canone annuo di € 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 200,00 ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. In merito, ai sensi dell'art. 2923 del codice civile, sorge qualche dubbio sulla congruità del predetto canone mensile indicato nel medesimo contratto di locazione anche alla luce del fatto che il contratto è stato stipulato precedentemente all'esproprio dei terreni pertanto ad oggi la valutazione va fatta solo sull'immobile. Concordo pienamente con quanto già esposto dal CTU uscente che tale canone sembrava inadeguato e



pertanto andrò ora a riportare grazie anche all'indagine svolta quale sia l'equo canone per l'immobile rimasto. La considerazione della locazione non va fatta come per la valutazione del valore di mercato dell'immobile suddividendo l'abitazione, dai magazzini, ma considerando il bene unico funzionale e utilizzabile nel suo completo

- Banca dati delle quotazioni immobili Anno 2015 secondo semestre :

Abitazioni civili prezzo medio €/mq. 2,75 x Mese per la Superficie netta

- Borsino immobiliare quotazioni per Carbognano (VT)

Abitazioni civili prezzo medio €/mq. 2,04 x Mese per la Superficie netta.

-----**Valore Medio €/Mq. 2,39**-----

Superficie netta dell'immobile riportato in atto di locazione :

PS1 Mq. 116,58 + P. rialzato Mq. 115,17 + P.I° sottotetto Mq. 92,88 = Mq. 324,63.

Valore equo canone Mq. 324,63 x €. 2,39/mq. = €. 775,00 si arrotonda a €. **750,00/Mese (settecentocinquanta/00).**

## **6. Conclusioni**

Si conclude precisando che la presente valutazione, come ogni determinazione estimativa, si sostanzia nell'indicazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, in virtù di tale caratterizzazione probabilistica, la somma peritale è configurabile come elemento intermedio di un intervallo di valori tutti accettabili che la normale prassi estimativa stabilisce che differiscano al massimo di una percentuale pari al 10% da quello peritato.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono arrivato e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Con Osservanza

(C.T.U. Geom. Stefano Moscatelli)

Viterbo li,

Allegati vedi quanto già depositato in data 03/08/2016

- Allegato “A” – Elenco trascrizioni, iscrizioni e certificati ipotecari.
- Allegato “B” - Atti di proprietà ed elenco atti passaggi di proprietà al ventennio.
- Allegato “C” – Stralcio planimetrie catastali PRG e PTPR e relative norme tecniche.
- Allegato “D” - Comune di Civita Castellana (VT) “Estratto atto di matrimonio”.
- Allegato “E”- Comune di Carbognano (VT) “Documenti rilasciati”.
- Allegato “F” – Accertamento esistenza locazione degli immobili.
- Allegato “G” – Autorizzazioni edilizie.
- Allegato “H” – Documentazione catastale.
- Allegato “I” – Verbale delle operazioni peritali.
- Allegato “L” - Elaborato grafico “fabbricati” Comune di Carbognano (VT) u.i.u. foglio 14 particella 262 sub. 2-3.
- Allegato “M” – Rilievo stato attuale sistemazioni esterne.
- Allegato “N” - Elaborato fotografico “fabbricati” Comune di Carbognano (VT) u.i.u. foglio 14 particella 262 sub. 2-3.
- Allegato “O” – criteri di stima.

