

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Ill.mo Signor Giudice Dott. Antonino Geraci
TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO —
Proc. Esec. Imm. N° 18/17:
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Parti 

c/


Acquapendente, 01/02/2020

CTU: ING. GIORDANA GERONZI - STUDIO INGEGNERIA GERONZI STP
Via dei Cappuccini n. 15a
Acquapendente (VT)
Tel/Fax 0763.730010 Mobile: 393.9848505
e-mail: ing.geronzi@libero.it pec: giordana.geronzi@ingpec.eu

INDICE:	
1. Premessa	pag. 3
2. Quesiti	pag. 3
3. Elenco allegati	pag. 8
4. Operazioni peritali	pag. 9
4.1 Sopralluogo del 12.04.2016	pag. 9
4.2 Indagini catastali	pag. 9
4.3 Indagini urbanistiche	pag. 9
4.4 Indagini ipotecarie	pag. 9
5. Relazione	pag. 10
5.1 Risposta al quesito 1	pag. 10
5.2 Risposta al quesito 2	pag. 10
5.3 Risposta al quesito 3	pag. 10
5.4 Risposta al quesito 4	pag. 10
5.5 Risposta al quesito 5	pag. 13
5.6 Risposta al quesito 6	pag. 13
5.7 Risposta al quesito 7	pag. 14
5.8 Risposta al quesito 8	pag. 16
5.9 Risposta al quesito 9	pag. 17
5.10 Risposta al quesito 10	pag. 19
5.11 Risposta al quesito 11	pag. 20
5.12 Risposta al quesito 12	pag. 20
5.13 Risposta al quesito 13	pag. 20
5.14 Risposta al quesito 14	pag. 21
5.15 Risposta al quesito 15	pag. 22
5.16 Risposta al quesito 16	pag. 22
5.17 Risposta al quesito 17	pag. 22
5.18 Risposta al quesito 18	pag. 22
5.19 Risposta al quesito 19	pag. 23
5.20 Risposta al quesito 20	pag. 23
5.21 Risposta al quesito 21	pag. 24
5.22 Risposta al quesito 22	pag. 26
5.23 Risposta al quesito 23	pag. 27
5.24 Risposta al quesito 24	pag. 27
5.25 Risposta al quesito 25	pag. 31
5.26 Risposta al quesito 26	pag. 31
5.27 Risposta al quesito 27	pag. 31
5.28 Risposta al quesito 28	pag. 32
5.29 Risposta al quesito 29	pag. 32
5.30 Risposta al quesito 30	pag. 32
5.31 Risposta al quesito 31	pag. 33
5.32 Risposta al quesito 32	pag. 32
5.33 Risposta al quesito 33	pag. 33
5.34 Risposta al quesito 34	pag. 34
5.35 Risposta al quesito 35	pag. 34
6. Conclusioni	pag. 34

1. PREMESSA

All'Udienza del 08.06.2017, il Giudice, Dott.ssa Maria Carmela Magarò, nominava la sottoscritta, Dott. Ing. Giordana Geronzi, con studio in Acquapendente, in provincia di Viterbo, alla Via Dei Cappuccini n° 15A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero A 717, C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati.

2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., assegna il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato: :

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei 20 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 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio*
- 2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita, specificando altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.*
- 4. predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*
- 5. 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'art.30 del D.P.R. 6giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della richiesta;*
- 6. consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore)*

7. descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi diparti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra")ancheporzioni aliene comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anchealtresi graficamente), procedendo anche a frazionamenti del caso oppure,ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando, le ragioni di taleimpossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempiolocali adiacenti) risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato, purconservando autonomi identificativi catastali;

11. precisi, anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica emaggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta aterzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta aldebitore e vincolata con il pignoramento;

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni perl'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità omancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazioneed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non sianonecessari titoli abitativi;

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumentourbanistico comunale;

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni oconcessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione diagibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione dellanormativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamentela tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

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, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino in nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall'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;*
16. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usucivico e 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;*
17. *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 dell'iperizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
18. *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*
19. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali congruaggi in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n°1078;*
20. *accertarti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n°59, convertito in L.18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
21. *ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;*

22. 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 ottenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **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 e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero; 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se 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
26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **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;**
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento**
29. **invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e**

teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anchese non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso dilui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30. depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione di ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima inversione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia distima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31. 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;

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e dieventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione –integrali 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);

34. provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;

34. allegghi alla relazione:

a) la planimetria del bene,

b) la visura catastale attuale,

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti insanatoria,

- d) 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,*
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f) Copia atto di provenienza*
- g) Quadro sinottico in triplice copia*
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

3. ELENCO ALLEGATI

1. Nomina C.T.U. e quesito;
2. Relazione notarile preliminare ipocatastale;
3. Atto di pignoramento;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Documentazione ritirata presso il Comune di Canino:
 - 5 A: Concessione Edilizia 1962
 - 5 B: Concessione Edilizia 1986
6. Documentazione catastale: visura e planimetria catastale prodotte dal C.T.U.;
7. Ispezione ipotecaria effettuata dal C.T.U.;
8. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 5/06/1993 (sub 3);
9. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 12/09/1983 (sub 4);
10. Certificato contestuale di residenza [REDACTED]
11. Quotazioni di riferimento (O.M.I.);
12. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.:
 - 12 A: esterno dei beni eseguiti
 - 12 B: interni sub 3
 - 12 C: interni sub 4
13. Immagini da Google Maps
14. Estratto di matrimonio
15. Elaborato rilievo difformità
16. Stralcio del P.T.P.R. e rilievo dei vincoli
17. Accesso agli atti Comune di Canino
18. Visura camerale Impresa individuale [REDACTED]
19. Verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate
20. Dichiarazione assenza usi civici dell'ufficio tecnico del Comune di Canino
21. Documentazione catastale attestante la proprietà delle aree comuni e del solaio retrostante il fabbricato

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 24.07.17

In data 24.07.17, alle ore 16.00, presso l'immobile pignorato sito in Canino (VT), via Tuscania n°15, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di:

- [REDACTED] eseguiti;
- Custode dell'immobile, Avv. Alfonsina Lamoratta;

Il C.T.U. accompagnato dai presenti accede nell'abitazione visitando dapprima l'appartamento distinto al CU al F. 28 Part. 1051 sub. 4, in cui hanno residenza gli esecutati ed effettua foto. In seguito accede al sub. 3, appartamento occupato a titolo gratuito dal figlio [REDACTED] (cfr. All.4). A seguito di richiesta di canone di locazione, come da stima effettuata dalla stessa C.T.U., il Sig. [REDACTED] ha deciso di liberare l'appartamento corrispondente al subalterno 3. L'unità immobiliare si trova attualmente libera e le chiavi sono in possesso al custode.

4.2 INDAGINI CATASTALI

La sottoscritta ha effettuato visure storiche per immobile e per soggetto relative alle unità immobiliari descritte nell'Atto di pignoramento (cfr. All.3) e ritirato copie delle planimetrie catastali (cfr. All.6).

Sono state rilevate delle difformità planimetriche relative sia al sub 3 che al sub 4, tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali. Un accesso agli atti presso il Comune di Canino ha permesso di verificare la parziale regolarità di tali difformità, in quanto oggetto di Concessione Edilizia n. 4132-21/7 anno 1986, depositata ed approvata dal comune di Canino. Le suddette difformità consistono nello spostamento ed eliminazione di alcune tramezzature interne (cfr. All.5b). A livello catastale, le planimetrie estratte non coincidono pertanto con lo stato attuale dell'abitazione dei debitori Sig.ri [REDACTED] e dell'appartamento attiguo, corrispondente al subalterno 3.

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

In prima istanza (datata 27.03.2018) è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canino, la quale non ha avuto risposta. In data 11.04.2018 è stata inoltrata una PEC per la richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 3697 del 12.04.2018) (cfr. All.17) che ha ricevuto esito positivo in data 28.05.2018.

La sottoscritta in data 26.06.2018 ha effettuato, presso il Comune di Canino, un accesso agli atti finalizzato a richiedere copia di tutta la documentazione utile presente negli Uffici relativa alla conformità delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, come riportato nella richiesta.

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

La sottoscritta ha consultato il sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di Pubblicità immobiliare e si è proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie presenti in Atti (cfr. All.7).

5. RELAZIONE

5.1 RISPOSTA AL QUESITO 1

1. "Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei 20 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, lasciandol'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta depositata in atti e completa (cfr. All.2).

5.2 RISPOSTA AL QUESITO 2

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

La sottoscritta a seguito della consultazione catastale telematica avvenuta in data 08.08.2018 ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi per una corretta identificazione. (cfr. All.6) In dettaglio ha provveduto ad effettuare una visura catastale semplice ed una visura storica per ogni subalterno oggetto di procedimento, estratto di mappa catastale e planimetrie di ogni unità immobiliare depositate presso l'Ufficio del Catasto.

5.3 RISPOSTA AL QUESITO 3

consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Da ispezione ipotecaria telematica, la sottoscritta ha verificato che quelle riportate sono le trascrizioni e iscrizioni anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento; al C.T.U. non risultano altre trascrizioni o iscrizioni. (Cfr. All.7)

5.4 RISPOSTA AL QUESITO 4

predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, aggiornata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di Pubblicità immobiliare (cfr. All.7), risultano le iscrizioni e trascrizioni riguardanti i beni in argomento che di seguito si elencano:

Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.Ila 818 sub. 3

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1993- Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 15/06/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.Ila 818 sub. 3

SOGGETTO ACQUIRENTE: [redacted]
PROPRIETA' [redacted]

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 01/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

SOGGETTO A FAVORE: [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

SOGGETTI CONTRO: [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/2- [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/2

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 12352.1/2010 – Variazione del 23/08/2010 protocollo n. VT0126329 Annotazione di stadio: costituita dalla soppressione della particella NCEU MU P.Ila 818 sub 3 per allineamento mappe – **identificativo catastale definitivo: Foglio 28 Particella 1051 sub 3**

ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2014 - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 13/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

SOGGETTO CREDITORE IPOTECARIO: [redacted]
[redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

SOGGETTO DEBITORE IPOTECARIO: [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/2

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA: [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/2

ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2015 - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 23/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

SOGGETTO A FAVORE: [redacted] diritto di **PROPRIETA'** per la quota di 1/1

SOGGETTO CONTRO [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 25/01/2017 - Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio [REDACTED] del 21/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e [REDACTED]

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.Ila 818 sub. 4

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/1983- Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 12/09/1983
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.Ila 818
sub. 4

SOGGETTO ACQUIRENTE: [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]

PROPRIETA' [REDACTED] per 1/2- [REDACTED] 1/2

ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2006 - Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale n. [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 01/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

SOGGETTO A FAVORE [REDACTED] A diritto di
PROPRIETA' per la quota di 1/1

SOGGETTI DEBITORI: [REDACTED] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2- [REDACTED]
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 12353.1/2010 – Variazione del 23/08/2010 protocollo
n. VT0126329 Annotazione di stadio: costituita dalla soppressione della particella NCEU MU P.Ila 818 sub
4 per allineamento mappe – **identificativo catastale definitivo: Foglio 28 Particella 1051 sub 4**

ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2014 - Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] NO Repertorio [REDACTED] del 13/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

SOGGETTO CREDITORE IPOTECARIO: [REDACTED]

[REDACTED] A diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

SOGGETTO DEBITORE IPOTECARIO: [redacted] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA [redacted] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2015 - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5656 del 23/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO A FAVORE: [redacted] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
SOGGETTO CONTRO: [redacted] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE del 25/01/2017 - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio [redacted] del 21/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SOGGETTO A FAVORE: [redacted]
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
SOGGETTI CONTRO: [redacted] diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 e [redacted]
diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2.

5.5 RISPOSTA AL QUESITO 5

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'art.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 richiesta;

Al fine di individuare con esattezza il bene immobile dei debitori [redacted] la sottoscritta riporta in allegato lo stralcio del P.T.P.R., la planimetria catastale generale ed una vista aerea desunta da Google maps (Cfr. All.13,16). Per quanto concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal momento che per sua stessa definizione non è richiedibile per fabbricati (art. 30, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001), è stato sostituito da una dichiarazione di assenza di usi civici relativa al terreno distinto al Foglio n. 28 P.IIa 1051 (Cfr. All.20).

5.6 RISPOSTA AL QUESITO 6

consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o un'avisura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Si riporta in allegato il certificato contestuale di residenza (Cfr. All.10), estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (Cfr. All.14) e visura camerale dell'impresa [redacted] (Cfr. All.18).

[REDACTED] in regime patrimoniale di
comunione dei beni come previsto dalla legge del 1975 [REDACTED]
[REDACTED]

5.7 RISPOSTA AL QUESITO 7

descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc);

Descrizione dei beni. I beni oggetto di esecuzione immobiliare corrispondono agli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 28, part. Ila1051, sub.3 e foglio 28, part. Ila1051, sub.4, siti in Via Tuscania n°15 nel Comune di Canino (VT). Si tratta di n. 2 appartamenti facenti parte di una palazzina di n. 3 piani (piano T-1-2 e copertura piana praticabile), al cui piano terra si trovano: un locale commerciale (civico 17) ed un garage (civico 17/A) nel lato prospiciente Via Tuscania, mentre gli ingressi (civico 15 e 19) si trovano ciascuno su un lato della palazzina, l'uno, il 15 dedicato all'accesso agli appartamenti e al lastrico solare, l'altro, il 19, per l'accesso a locali magazzino. Il civico n. 15 è composto da n. 4 appartamenti, n. 2 per piano, oltre ad un lastrico solare praticabile.

I beni dei debitori sono ubicati al piano 1 della palazzina, ed è possibile accedervi mediante scala interna al fabbricato.

Descrizione della palazzina

La palazzina di cui fanno parte i locali in oggetto, come da nullaosta all'esecuzione dei lavori del 18/8/1962 rilasciato dal Comune di Canino avente ad oggetto "Soprelevazione di due piani con ambienti civili", risulta realizzata in muratura tradizionale in blocchi di tufo e malta di calce e pozzolana, composta da n. 2 piani oltre il piano terra preesistente alla concessione del 1962.

Il primo piano prevede n. 8 vani di cui n. 6 stanze, n. 2 bagni e n. 2 vani accessori (corridoi, ripostigli,...) disposti come da elaborato planimetrico allegato alla pratica di denuncia di opere edili di cui al prot. n. 837 del 11/4/1962 (cfr. All. 5a). Le tramezzature sono realizzate in mattoni forati.

I lavori di edificazione del primo piano sono iniziati in data 08/08/1962 e terminati in data 10/08/1965, come da attestazione del Sindaco datata 08/01/1971 (cfr. All. 5a), ed il piano, costituito da n. 2 appartamenti di complessive 8 stanze con servizi, è risultato idoneo dal lato igienico sanitario, come da certificato del 04/01/1971 (cfr. All. 5a).

In ultimo piano è presente un lastrico solare accessibile dalla scala interna alla palazzina, la cui proprietà ed uso risultano comuni a tutti gli appartamenti, in quanto non oggetto di atto di provenienza.

Da ulteriore sopralluogo delle aree esterne, la sottoscritta ha potuto appurare l'esistenza di un solaio in appoggio dal muro esterno del fabbricato al muro di contenimento del terrapieno retrostante il fabbricato: l'accesso a tale superficie è garantito da una porta presente sul pianerottolo delle scale condominiali in corrispondenza del piano primo, e sul solaio si affaccia una finestra ricavata nel corridoio del sub 4. Dallo

stesso solaio si ha accesso al ripostiglio attiguo alla cucina del sub 4: il vano ha dimensioni 1,50 x 2,50 m, altezza pari a 2,30 m circa ed è realizzato come riportato in elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986, con copertura piana finita con ondulina in fibrocemento(cfr. All. 12A).

Foglio n. 28 P.IIa 1051 Sub 3 – Situazione attuale dell’immobile

L’appartamento, avente una superficie coperta effettiva di 113 mq, è costituito da un locale ad uso cucina, un WC, un locale ad uso sala soggiorno e n. 3 camere da letto, una delle quali con balcone su Via Tuscania, avente superficie pari a 2 mq.

Il riscaldamento avviene mediante stufa a legna ubicata nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldacqua.

La terza camera, con dimensioni 2,90 x 3,05 m, risulta ricavata dall’unione del ripostiglio pertinente al sub 3 con quello pertinente al sub 4, a seguito di concessione n. 4132-21/7 del 1986, che ha legittimato anche l’apertura di n. 2 piccole finestre di dimensioni 0,60 x 1,20 m, per illuminazione e aerazione dell’ambiente.

Allo stato attuale la finestra pertinente al sub 3 risulta visibile solo dall’esterno del fabbricato in quanto all’interno è stata schermata da un armadio a muro in legno, che occupa lo spazio tra la muratura. E’ inoltre ancora presente la porta in legno per l’accesso al subalterno 4 che, a seguito di liberazione del subalterno 3, è stata chiusa con barrette in acciaio e lucchetto.

Le caratteristiche di finitura interna dell’immobile, rilevate nel corso del sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

- Pareti tinteggiate di colore bianco con apposizione di carta da parati fino ad altezza 1,60 m in due camere, mentre la terza camera presenta una parete tinteggiata in azzurro; il bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestite;
- Pavimentazione in maioliche di colore chiaro gres porcellanato;
- Rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro con disegno geometrico color salmone: il pavimento del bagno è realizzato in maioliche di color salmone gres porcellanato;
- Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane alla genovese;
- Il portone d’ingresso e le porte dell’abitazione sono tutte in legno;
- Sanitari e rubinetteria del bagno sono di tipo commerciale;
- Impianto elettrico presente e funzionante;

Foglio n. 28 P.IIa 1051 Sub 4 – Situazione attuale dell’immobile

L’appartamento, avente una superficie coperta effettiva di 96 mq, è costituito da un locale ad uso cucina, un WC, un locale ad uso sala soggiorno e n. 2 camere da letto, una delle quali con balcone su Via Tuscania, avente superficie pari a 2 mq.

Il riscaldamento avviene mediante stufa a legna ubicata nel corridoio, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldacqua.

Nella camera con affaccio su Via Tuscania è stato realizzato un tramezzo in cartongesso fino a metà del suo sviluppo al fine di suddividere una prima zona, adibita a camera da letto, dalla seconda zona, utilizzata come ripostiglio.

Il ripostiglio pertinente all'appartamento sub 4 e quello pertinente al sub 3 risultano fusi insieme al fine di creare un unico ambiente: tali lavori risultano legittimati dalla concessione n. 4132-21/7 del 1986, che raccoglie i pareri citati nell'atto. In difformità a quanto riportato sulla concessione, la stanza creatasi dalla fusione dei due ripostigli attualmente non è annessa al sub 4 come previsto, ma al sub 3.(cfr.All.5b).

Da confronto con gli elaborati allegati al progetto, tra le opere aventi ad oggetto il piano primo, è stata realizzata solo la fusione dei due ripostigli mentre l'altro intervento, riguardante la trasformazione di un ripostiglio attiguo alla cucina in cucinino annesso all'appartamento, non è stato realizzato. Il ripostiglio è presente ma come ambiente separato e di accesso comune dalle scale, e presenta dimensioni riportate nello stato attuale della concessione del 1986, ovvero 2,50 x 1,50 m.

Le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, rilevate nel corso del sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

- Pareti rivestite con carta da parati di colore chiaro con cornici nel corridoio, soggiorno e camera da letto, mentre la camera con affaccio su Via Tuscania presenta una carta da parati differente e più semplice; il bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestite;
- Pavimentazione in maioliche di colore chiaro gres porcellanato;
- Rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro con fascia geometrica color lilla: il pavimento del bagno è realizzato in maioliche di colore chiaro in gres porcellanato;
- Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane alla genovese;
- Il portone d'ingresso e le porte dell'abitazione sono tutte in legno, tinte di colore chiaro;
- Sanitari e rubinetteria del bagno sono di tipo commerciale;
- Impianto elettrico presente e funzionante.

5.8 RISPOSTA AL QUESITO 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono risultati conformi a quelli riscontrati dal C.T.U. e consentono l'identificazione dell'immobile.

Si aggiunge che catastalmente l'immobile risulta così intestato:

Foglio 28 part. 1051 sub 3:

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Foglio 28 part. 1051 sub 4:

[REDACTED] Proprietà per 1/2.
[REDACTED] Proprietà per 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati planimetrici catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio, nonché dalla documentazione consultata e ritirata al Comune di Canino, in particolare dalla Concessione Edilizia n. 4132-21/7 del 1986 (Cfr. All.5b) sono emerse varie difformità:

Foglio n. 28 P.lla 1051 Sub 3 – Difformità

- Allo stato attuale non sono presenti i tramezzi che dividono il corridoio dagli ambienti cucina e soggiorno, che invece sono riportati sia sulla planimetria catastale che nell'elaborato di progetto allegato alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986, rilasciata dal Comune di Canino;
- Allo stato attuale è presente una terza camera, ubicata in fondo dal corridoio, priva di infisso interno (porta), creata mediante la fusione di due ripostigli attigui, pertinenti il sub 3 e 4. La concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986 ha per oggetto anche la creazione di questa ulteriore camera, che viene però annessa al sub 4, o meglio risulta separata dal sub 3 mediante un tramezzo della lunghezza di 1,30 m circa, ed in collegamento con il sub 4 mediante infisso interno. Catastalmente i due ripostigli risultano separati da muro portante e ciascuno in collegamento con il sub di pertinenza. Sulle planimetrie catastali non sono riportate le finestre di aerazione ed illuminazione dei ripostigli, e si riscontra una difformità nelle dimensioni della portafinestra della camera in affaccio su Via Tuscania: sia nello stato attuale che nello stato concessionato del 1986, si riscontra una portafinestra a doppia anta, con apertura pari a 2,10 m.

Foglio n. 28 P.lla 1051 Sub 4 – Difformità

- Allo stato attuale e nello stato concessionato, non è presente il tramezzo che divide il corridoio dal soggiorno, che invece è riportato sulla planimetria catastale. Allo stato attuale la porta della camera attigua al WC risulta disposta verso la camera attigua, mentre, sia sullo stato concessionato al 1986 che sulle planimetrie catastali, l'apertura d'accesso alla camera è disposta in prossimità del bagno. Si

rileva inoltre che né sulle planimetrie catastali, né sugli elaborati planimetrici allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986 è riportato il tramezzo che suddivide la camera in affaccio su Via Toscana in n. 2 ambienti, una camera ed un ripostiglio;

- Analogamente a quanto rilevato per il sub 3, il sub 4 allo stato attuale presenta un infisso interno per l'accesso alla camera ricavata dalla fusione dei due ripostigli, in conformità a quanto riscontrato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986.
- La concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986, ha per oggetto anche la trasformazione di un ripostiglio in cucinino annesso alla attuale cucina: la modifica, mai realizzata quindi non riscontrabile allo stato attuale, non è riportata sulle planimetrie catastali dove pertanto la cucina risulta conforme alla realtà;
- La finestra in affaccio sul prospetto retrostante il fabbricato non è presente nella prima concessione del 1962, ma risulta nello stato attuale e negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canino nel 1986.

Alla luce di quanto sopra descritto, si può dire che lo stato di fatto non è coincidente con quanto riportato nel progetto architettonico allegato alla concessione edilizia rilasciata nel 1986, e non conforme con quanto rilevato sulle planimetrie catastali (Cfr. All.5b,6).

Pertanto il bene degli esecutati presenta delle irregolarità.

Al fine di chiarire quanto riscontrato, la sottoscritta produce un elaborato grafico planimetrico, da cui si evincono le difformità riscontrate tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e lo stato concessionato nel 1986 (Cfr. All.15).

Soluzione in sanatoria delle difformità riscontrate

Per sanare le difformità riscontrate dal confronto con le pratiche ottenute dal Comune di Canino ed in particolare per separare le due unità immobiliari corrispondenti al subalterno 3 e subalterno 4, sarà necessario intervenire come di seguito descritto:

- **Elaborazione e presentazione di n. 2 CILA IN SANATORIA (Comunicazione inizio lavori asseverata) con pagamento sanzione, una per il subalterno 3 ed una per il subalterno 4: tale titolo servirà in primis a legittimare i lavori necessari a riportare la divisione tra i due appartamenti in conformità alla concessione del 1986, ovvero il tramezzo tra il subalterno 3 e la stanza di unione dei ripostigli, da annettere al sub 4. Inoltre andrà a sanare le difformità relative alle tramezzature interne relative al subalterno 3 ed al subalterno 4, legittimandone lo stato attuale.**
- **Realizzazione tramezzo di separazione (1,30 x 3,10 m circa) tra il sub 3 e la camera realizzata per fusione dei due ripostigli, pertinente al sub 4.**
- **Elaborazione e presentazione n. 2 DOCFA per modifica planimetria catastale, uno per il sub 3 ed uno per il sub 4.**
- **Elaborazione e presentazione di n. 2 Segnalazione Certificata di Agibilità, una per il sub. 3 ed una per il sub. 4**

Per quanto concerne il costo di tali pratiche, si riporta a seguire un elenco esaustivo:

	SUB 3	SUB 4
CILA IN SANATORIA	1.200,00	1.200,00
DIRITTI SEGRETERIA	40,00	40,00
SANZIONE	1.000,00	1.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZO	500,00	0
DOCFA	600,00	600,00
DIRITTI	50,00	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00	70,00
TOTALE	4.060,00	3.560,00

Valutazione ulteriori soluzioni progettuali

Un'ulteriore soluzione sarebbe quella di chiudere in modo definitivo la porta che divide il ripostiglio/camera dal subalterno 4, attualmente chiusa in modo provvisorio a seguito di liberazione del subalterno.

Per quanto concerne la spesa lavori, tale modifica comporterebbe un aggravio di € 420,00 in quanto si renderebbe necessario un sezionamento dell'impianto elettrico, dal momento che l'impianto elettrico dell'attuale ripostiglio/camera risulta dipendere dal subalterno 4 e non dal 3.

In questo caso inoltre si tratterebbe di lavori di manutenzione straordinaria in quanto frazionamento e/o accorpamento di differenti unità immobiliari, con esecuzione di opere comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, senza che sia modificata la volumetria complessiva dell'edificio e con mantenimento dell'originaria destinazione d'uso.

Si tratterebbe cioè di una variante a permesso di costruire ottenuto nel 1986, autorizzabile con SCIA in sanatoria, il cui costo sarebbe superiore rispetto alla CILA sia come diritti (70 € per ogni unità immobiliare) che come costo di pratica, oltre all'aggravio della spesa lavori sopra citato.

In conseguenza di ciò si ritiene più consono optare per la soluzione presa in considerazione nella bozza di relazione peritale, ovvero quella di intervenire con una CILA in sanatoria riportando la situazione alla concessione del 1986.

5.10 RISPOSTA AL QUESITO 10

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni alienecomuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche altresì graficamente), procedendo anche a frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziandone, le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato, purconservando autonomi identificativi catastali;

Il C.T.U. ha notato che non sono presenti altri immobili iscritti nell'atto di pignoramento di proprietà degli esecutati. Tuttavia sono presenti aree comuni quali: l'area di corte del fabbricato (che come si evince dalla mappa catastale è graffata al fabbricato e facente parte dell'unità immobiliare), la scala interna, il lastrico solare di copertura. A seguito di richiesta delle planimetrie relative ai subalterni componenti l'intera palazzina, si è constatato che queste aree non sono pertinenti a nessuna unità, pertanto risultano proprietà comuni. Per quanto concerne il terrazzo retrostante il fabbricato ed il ripostiglio attiguo alla cucina del sub 4, accessibili dal pianerottolo della scala interna che sbarca al primo piano, risultano corrispondenti catastalmente al Foglio n. 28 P.lla 1745, proprietà per la quota di 1/1 dell' [redacted] come da ATTO TRA VIVI rep. N. [redacted] del 09/02/2016 [redacted] (cfr. All. 21).

5.11 RISPOSTA AL QUESITO 11

“precisi, anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza rispetto a quella attuale, né da un frazionamento né da una cessione a terzi, ma integralmente dal Fg. 28p.lla1051 sub.3 (precedentemente MU p.lla 818 sub 3) e Fg. 28p.lla1051 sub.4 (precedentemente MU p.lla 818 sub 3).

5.12 RISPOSTA AL QUESITO 12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abitativi;

Essendo necessaria una CILA in sanatoria per ogni subalterno, ovvero un titolo abilitativo, al fine di sanare le irregolarità delle tramezzature interne e della suddivisione delle due unità immobiliari in conformità alla concessione del 1986, allo stato attuale non è possibile né frazionare né accatastare il bene.

Per quanto concerne la presentazione del DOCFA prima di effettuare i suddetti lavori e quindi prima della presentazione delle pratiche amministrative, la procedura di deposito telematico al Catasto Fabbricati per nuove costruzioni o loro variazioni contempla l'obbligo di indicare il termine di ultimazione lavori e soprattutto di effettuarne deposito entro i trenta giorni, pertanto non è possibile presentare DOCFA prima della CILA IN SANATORIA. Più precisamente il D.L. 10 gennaio 2006 n. 4 convertito in L. 9 marzo 2006, n. 80, ha modificato in trenta giorni il termine per effettuare le dichiarazioni al Catasto con Docfa per variazioni su edifici già censiti, decorrenti dal momento in cui esse si sono verificate (D.L. 4/2006 all'art. 34-quinquies conv. L. 80/2006).

5.13 RISPOSTA AL QUESITO 13

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

Come si evince da un'analisi della cartografia, i beni oggetto di pignoramento, secondo la Variante al P.R.G. approvata con deliberazione C.C. n° 16 del 18/03/2018, sono classificati in Zona B – Completamento e ristrutturazione edilizia. Si tratta di un'area parzialmente attuata in cui il Comune ha proseguito gli interventi di sistemazione ed adeguamento di rete fognaria, illuminazione pubblica ed allargamento e rettifica delle vie pubbliche interne. Comprende aree, edifici o complessi edilizi per i quali si consente il completamento, la demolizione e ricostruzione allo scopo di provocare il rinnovamento ed il riordino strutturale, funzionale ed igienico ed anche la riqualificazione architettonica.

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico nella Tav. E/1.1 Rilievo dei Vincoli Paesaggistici, l'area risulta libera da vincoli: analogamente il PTPR Tav. B Beni paesaggistici non riporta vincoli per l'area in oggetto (Cfr. All.16).

5.14 RISPOSTA AL QUESITO 14

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

Dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Canino – Ufficio Tecnico, ultima delle quali effettuata in data 26 Giugno 2018, è stato possibile reperire progetto, concessione edilizia e certificato di abitabilità relativi all'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, e risalire con certezza alla data di realizzazione dello stesso, che, come la sottoscritta ha riportato precedentemente, risulta da concessione edilizia del 18/08/1962 rilasciata dal Comune di Canino (cfr. All.5a), i cui lavori, relativi al piano primo, sono stati iniziati in data 8/8/1962 e terminati in data 10/8/1965 come da attestazione del Sindaco (cfr. All.5b). Non risulta per il piano primo un certificato di abitabilità.

In seguito, il primo piano è stato oggetto della concessione n. 4132-21/7 del 1986 rilasciata dal Comune di Canino in data 17/10/1986 per modifiche interne ed esterne: è presente la dichiarazione di esecuzione dei lavori in economia, datata 17/10/1986, e la segnalazione di inizio lavori, datata 17/10/1986.

La sottoscritta, come precedentemente riferito, ha riscontrato alcune difformità relative alle tramezzature interne e di tali modifiche non ha trovato alcuna denuncia al Comune di Canino, pertanto ritiene che, al fine di sanare la situazione, siano necessari i titoli abitativi e gli interventi sopra descritti al Quesito 9.

L'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne che non riguardino parti strutturali dell'edificio, come nel caso in esame, sono interventi edilizi subordinati a regime amministrativo della CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis e Attività n. 3 Sezione II-Edilizia della Tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, in quanto trattasi di interventi di manutenzione straordinaria definita "leggera" ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b). Inoltre essendo interventi realizzati in difformità a quanto previsto dalla concessione del 1986, si applicherà quanto previsto dall'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001.

5.15 RISPOSTA AL QUESITO 15

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino in nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n°47 ovvero dall'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;

La sottoscritta ha verificato, durante l'accesso presso gli uffici del Comune di Canino, che non esistono né domande presentate per la richiesta di condono dei beni pignorati, né altre istanze simili.

Come già specificato, le difformità riscontrate sono sanabili mediante C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione di spazi interni in genere, DOCFA per le modifiche catastali in planimetria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, da produrre per ciascun subalterno.

5.16 RISPOSTA AL QUESITO 16

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;

I debitori risultano proprietari dei beni pignorati come risulta dagli atti di compravendita a cura del Notaio Dott. [REDACTED] per il sub 3 e [REDACTED] per il sub 4, e da altri documenti presenti in allegato (cfr. All.7,8,9). Per quanto concerne gli usi civici, il Comune di Canino ha prodotto una dichiarazione di assenza di usi civici relativa al terreno distinto al Foglio n. 28 P.la 1051 (Cfr. All.20).

5.17 RISPOSTA AL QUESITO 17

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.

Non si è in presenza di condominio. L'unico procedimento giudiziario in atto è quello relativo all'atto di pignoramento dei beni dei debitori riportato in allegato (cfr. All.3).

5.18 RISPOSTA AL QUESITO 18

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

Allo stato attuale non è possibile vendere i beni in più lotti e non è possibile effettuare un frazionamento in quanto necessari titoli abitativi e lavori per modifiche di tramezzature interne al fine di regolarizzare i due appartamenti. I subalterni 3 e 4 sarebbero vendibili separatamente in n. 2 lotti, una volta espletate le pratiche già definite al Quesito n. 9, ovvero presentazione CILA in sanatoria, realizzazione tramezzo di divisione tra sub. 3 e sub. 4 in conformità alla concessione del 1986, presentazione DOCFA per modifica planimetrie catastali, presentazione segnalazione certificata di agibilità. Pertanto si reputa necessario effettuare due opzioni di stima: una con vendita in lotto unico, una con vendita dei due subalterni separatamente, a seguito delle pratiche suddette e della separazione dei due subalterni come da concessione del 1986.

5.19 RISPOSTA AL QUESITO 19

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n°1078;

Non è possibile vendere i beni in più lotti in quanto non è possibile, allo stato attuale, effettuare un frazionamento. Una volta espletate le pratiche menzionate al precedente quesito 18, sarà possibile vendere i due subalterni separatamente.

5.20 RISPOSTA AL QUESITO 20

accertarti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n°59, convertito in L.18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'appartamento identificato con il subalterno 4 risulta occupato dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] entrambi eseguiti, [REDACTED]

Il bene risulta regolarmente acquistato dal Sig. [REDACTED] - coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED] con atto pubblico di compravendita tra vivi del 29/09/1983 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 12/09/1983

Proprietà: [REDACTED]

L'appartamento identificato con il subalterno 3 risultava occupato dal [REDACTED] [REDACTED] stato attuale, l'appartamento risulta libero e le chiavi a disposizione del custode. Il bene risulta regolarmente acquistato dal Sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale [REDACTED] a, con atto pubblico di compravendita tra vivi del 13/07/1993 - registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 15/06/1993

Proprietà: [REDACTED]

Da verifica presso l'Ufficio del Registro, non risultano registrati degli atti privati, contratti di locazione né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, né a nome di [REDACTED], né a nome della [REDACTED] (cfr. All. 19).

5.21 RISPOSTA AL QUESITO 21

ove il bene non sia occupato dal debitore per esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa;

L'appartamento corrispondente al subalterno 4 risulta occupato dai debitori, [REDACTED]

L'appartamento corrispondente al subalterno 3 risulta libero e le chiavi dell'immobile sono a disposizione del custode.

Come già riportato nella relazione di stima del valore locativo, redatta dalla sottoscritta a seguito di richiesta del Giudice del 31/10/2017, sono state eseguite in primis delle stime dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Canino (VT). A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Canino con l'individuazione dell'ubicazione dell'appartamento;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni delle agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

1. Nome agenzia: [REDACTED]

Indirizzo: Canino centro

Metraglia: 90/100 mq

Canone locazione mensile: 300,00 € - 350,00 €

Valore medio canone mensile/mq: 3,42 €

2. Nome agenzia: [REDACTED]

Indirizzo: Corso Matteotti

Metraglia: 95 mq

Canone locazione mensile: 270 €

Indirizzo: Via Garibaldi

Metraglia: 86 mq

Canone locazione mensile: 350 €

Indirizzo: Via Tuscania

Metraglia: 120 mq

Canone locazione mensile: 380 €

Valore medio canone mensile/mq: 3,36 €

Pertanto dalla media dei **valori dei canoni di locazione mensile** si ottiene:

$$3,39 \text{ €/mq} \times 91 \text{ mq} = 308,49 \text{ €}$$

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE ATTRAVERSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: CANINO

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ha fornito i seguenti risultati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato(€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,8	3,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	4,1	5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Pertanto dalla media dei **valori dei canoni di locazione mensile** si ottiene:

$$3,35 \text{ €/mq} \times 91 \text{ mq} = 304,85 \text{ €}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE LOCAZIONE IMMOBILE

Riepilogando quindi i DUE risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: **308,49 € x mese**
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: **304,85 € x mese**

I valori così determinati appaiono sufficientemente congrui: peraltro, in questi casi, è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

Si ottiene un valore medio della stima del canone di locazione mensile pari a 306,67 € x mese.

5.22 RISPOSTA AL QUESITO 22

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 ottenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione senon trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà);

Come risulta dallo Stato di Famiglia allegato (Cfr. All. 14), [REDACTED] risultano coniugati in [REDACTED] regime patrimoniale di comunione dei beni come previsto dalla legge del 1975, ed ex [REDACTED]

5.23 RISPOSTA AL QUESITO 23

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertarti l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Come riportato al Quesito n. 13 e come si evince anche dai contratti di compravendita e dalla dichiarazione del Comune di Canino, i beni dei debitori risultano esenti da vincoli e da usi civici sia demaniali che su proprietà privata (cfr. All. 8,9,20). Inoltre non vi sono oneri di natura condominiale, ma solo aree di pertinenza comuni, come l'area di sedime del fabbricato ed il lastrico solare.

5.24 RISPOSTA AL QUESITO 24

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 e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

DATI GEOGRAFICI

Gli immobili pignorati sono situati nel centro abitato di Canino, comune dell'Alto Lazio di 5.292 abitanti (30/04/2017 - Istat), con superficie di 124,04 kmq, densità di 42,66 ab/kmq in Provincia di Viterbo (Lazio); esso dista 38 Km dal suo capoluogo Viterbo, 166 Km da Siena, 58 Km da Orvieto e dista dal Grande Raccordo Anulare (Roma) circa 86 km. Quanto alla viabilità primaria, Canino è attraversato dalla S.R. Castrense, che conduce fino a Montalto di Castro; altre arterie importanti sono la SP 14, che collega il succitato Comune a Tuscania, e la S.P. 109 per Manciano, che porta in Toscana.

Poco distante si trovano strutture di tipo :

- ✓ ricettive turistiche termali, come le Terme di Vulci a 13 Km e Saturnia a 43 Km;
- ✓ ricettive turistiche sportive anche invernali (complesso Monte Amiata -Arcidosso con i suoi impianti di risalita) a 77 km circa;

- ✓ ricettive turistiche di tipo naturalistico e storico alla Selva del Lamone e Riserva del Fiora;
- ✓ ricettive lacustri il lago di Bolsena con l'omonimo Comune a 30 Km di distanza;

Non sono presenti collegamenti pubblici su ferro, ma solo su gomma. La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da edifici a due, tre piani fuori terra e copertura piana. Ai fini estimativi tale zona è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "periferica/espansione".

DATI METRICI

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalle seguenti normative di riferimento:

- norma ISO 9836:2018
- "Norme prestazionali in edilizia - Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume"
- consultazione Agenzie immobiliari locali;
- indicazioni fornite dai dati O.M.I.

Superficie Lorda coperta (SLC): superficie di u.i. o di pertinenze, ottenuta dalla somma del 100% della superficie calpestabile, del 100% di muri interni e perimetrali esclusivi, del 50% muri perimetrali confinanti.

Sulla base del rilievo effettuato dal C.T.U., risulta la seguente quantificazione delle superfici:

SUB 3	Coefficienti ponderali	Sup (mq)	Totale sup lorda	Totale commerciale
Superfici principali (coperte)				
Cucina	1,00	16,56	16,56	
Bagno	1,00	8,39	8,39	
Soggiorno	1,00	13,98	13,98	
Camera 1	1,00	17,38	17,38	
Camera 2	1,00	24,00	24,00	
Corridoio	1,00	19,97	19,97	
Totale parziale		100,28	100,28	
Superfici ornamento (scoperte)				
Balcone	0,25	4,38	1,10	
Totale complessivo commerciale				101,38
Totale complessivo commerciale arrotondato				101,00

SUB 4	Coefficienti ponderali	Sup (mq)	Totale sup lorda	Totale commerciale
Superfici principali (coperte)				
Cucina	1,00	15,10	15,10	
Bagno	1,00	6,42	6,42	
Soggiorno	1,00	14,50	14,50	

Camera 1	1,00	15,99	15,99	
Camera 2	1,00	20,70	20,70	
Corridoio	1,00	23,61	23,61	
Ripostiglio/camera	1,00	12,22	12,22	
Totale parziale		108,54	108,54	
Superfici ornamento (scoperte)				
Balcone	0,25	4,05	1,01	
Totale complessivo commerciale				109,55
Totale complessivo commerciale arrotondato				110,00

METODOLOGIA DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. La banca dati dell'Agenzia del Territorio per i locali commerciali, in stato di conservazione normale, siti in *zona DI Periferica/ESPANSIONE* fornisce una quotazione minima di €/mq 750,00 ed una quotazione massima di €/mq 1.100,00, quindi una quotazione media di €/mq **925,00** (cfr.All.11).

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per locali simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta chela quotazione media è pari ad €/mq 850,00:

- **AGENZIA** [REDACTED] appartamento termoautonomo, con superficie pari a100 mq, sito in via Tuscania: €/mq 800,00
- **AGENZIA** [REDACTED] appartamento termoautonomo, ubicato al primo piano, con superficie pari a 90 mq circa, infissi in alluminio, sito in via Tuscania: €/mq 750,00.

Considerato che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta, e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 10% della quotazione media succitata ovvero 775 €/mq (prezzo medio delle stime da Agenzie immobiliari) - 78 €/mq = 697,50€/mq, per ricavarne un valore effettivo pari ad €/mq **698,00**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

$$Q_m = (\text{€/mq } 925,00 + \text{€/mq } 698,00)/2 = \text{€/mq } 811,50 \text{ arrotondabile per eccesso ad } 812,00 \text{ €/mq}$$

CONTEGGI DI STIMA

Ipotesi 1: vendita a prezzo pieno

I lavori vengono eseguiti dagli esecutari per la suddivisione dei due subalterni in due lotti in conformità al permesso di costruire del 1986. La vendita avverrà a prezzo pieno per lotti separati corrispondenti ai due subalterni. **I costi saranno a totale carico degli esecutari.**

Occorre precisare n. 2 aspetti relativi ai costi da sostenere. **Il costo "CILA IN SANATORIA" comprende la progettazione (redazione degli elaborati e dei modelli predisposti dal Comune di Canino), nonché la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.**

La CILA in sanatoria di cui si fa menzione legittimerà **tutti gli abusi presenti in ogni subalterno**, quindi sia le tramezzature variate che l'errata attribuzione del ripostiglio al subalterno 3 anziché al 4: in questo caso infatti il committente sarà unico pertanto sarà necessaria un'unica pratica di sanatoria relativa ad entrambe le due unità immobiliari.

	SUBALTERNO 3 e 4
CILA IN SANATORIA	1.200,00
DIRITTI SEGRETERIA	40,00
SANZIONE	1.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZO	500,00
DOCFA	600,00
DIRITTI	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00
TOTALE	4.060,00

TOTALE COSTO LAVORI:

€ 500,00 (realizzazione tramezzo) ed ulteriori spese per un'unica pratica amministrativa, con committente unico corrispondente all'attuale proprietà, pari ad € 3.560,00 per un totale di € 4.060,00, che consentirà di regolarizzare in primis la corretta divisione dei subalterni in conformità alla concessione del 1986, ed, unitamente a ciò, legittimerà l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne. Queste modifiche, non riguardando parti strutturali dell'edificio, sono interventi edilizi subordinati a regime amministrativo della CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis e Attività n. 3 Sezione II-Edilizia della Tabella A del D.Lgs. n. 222/2016, in quanto trattasi di interventi di manutenzione straordinaria definita "leggera" ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b). Inoltre essendo interventi realizzati in difformità a quanto previsto dalla concessione del 1986, si applicherà quanto previsto dall'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001.

COSTO IMPIANTI TECNOLOGICI:

Come già evidenziato, non vi saranno costi per gli impianti tecnologici: l'impianto elettrico rispecchia la suddivisione dei subalterni, come da concessione del 1986, ovvero con la camera/ripostiglio facente parte del subalterno 4. Sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, ogni appartamento risulta indipendente.

Considerando i prezzi valutati nella relazione definitiva come VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V:

LOTTO 1: SUBALTERNO 3	
V = SCn x Qm = mq 101,00 x €/mq 812,00 =	€ 82.012,00
LOTTO 2: SUBALTERNO 4	
V = SCn x Qm = mq 110,00 x €/mq 812,00 =	€ 89.320,00

Ipotesi 2: vendita in lotti separati

La vendita avviene in n. 2 lotti con costi a carico dell'aggiudicatario per ogni subalterno.

Si tratta del caso in cui i lavori devono riportare la situazione di separazione dei due subalterni in conformità alla concessione del 1986, **ma i committenti potrebbero essere differenti per ciascun subalterno.**

	SUB 3	SUB 4
CILA IN SANATORIA	1.200,00	1.200,00
DIRITTI SEGRETERIA	40,00	40,00
SANZIONE	1.000,00	1.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZO	500,00	500,00
DOCFA	600,00	600,00
DIRITTI	50,00	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00	70,00
TOTALE	4.060,00	4.060,00

Le spese di realizzazione del tramezzo pari ad e 500,00 sono state inserite a carico di entrambi i subalterni in quanto non è possibile stabilire chi realizzerà il tramezzo, ovvero quale subalterno verrà acquistato prima e necessiterà dei lavori per la certificazione di agibilità.

Il costo "CILA IN SANATORIA" comprende la progettazione (redazione degli elaborati e dei modelli predisposti dal Comune di Canino), nonché la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza.

La CILA in sanatoria di cui si fa menzione legittimerà tutti gli abusi presenti in ogni subalterno, quindi sia le tramezzature variate che l'errata attribuzione del ripostiglio al subalterno 3 anziché al 4: in questo caso infatti il committente sarà unico ovvero lo stesso per ogni subalterno, non per entrambi

i subalterni, pertanto sarà necessaria una pratica di sanatoria per ognuna della unità immobiliari, una per il subalterno 3 e una per il subalterno 4.

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_E	
SUBALTERNO 3	
V _E = € 82.012,00 - € 4.060,00 =	€ 77.952,00
SUBALTERNO 4	
V _E = € 89.320,00 - € 4.060,00 =	€ 85.260,00

Ipotesi 3: vendita in lotto unico

I costi sono a carico dell'aggiudicatario ed il prezzo di vendita è stimato detraendo i costi a carico dell'aggiudicatario.

- **Soluzione A: SCIA senza lavori: utilizzo futuro come unico immobile**
- **Soluzione B: CILA con lavori: utilizzo futuro come immobili separati**

A: SCIA senza lavori: utilizzo futuro come unico immobile

Una soluzione è quella di vendere in lotto unico con utilizzo post vendita come unico immobile, pertanto l'aggiudicatario dovrebbe sostenere i costi di unione dei due subalterni.

Il costo "SCIA IN SANATORIA" comprende la progettazione (redazione degli elaborati e dei modelli predisposti dal Comune di Canino), nonché la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

La SCIA in sanatoria di cui si fa menzione legittimerà tutti gli abusi presenti in ogni subalterno: in questo caso infatti il committente sarà unico per entrambi i subalterni pertanto sarà necessaria un'unica pratica di sanatoria relativa ad entrambe le unità immobiliari.

	SUBALTERNO 3 E 4
SCIA IN SANATORIA	1.700,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00
SANZIONE	1.000,00
UNIONE IMPIANTO ELETTRICO	650,00
DOCFA	600,00
DIRITTI	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00
TOTALE	4.740,00

Per quanto concerne la spesa lavori, tale modifica comporta un aggravio di € 650,00 in quanto si rende necessaria l'unione dell'impianto elettrico, dal momento che questo risulta suddiviso nei due subalterni.

In questo caso inoltre si tratta di lavori di manutenzione straordinaria in quanto accorpamento di differenti unità immobiliari, con esecuzione di opere comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, senza che sia modificata la volumetria complessiva dell'edificio e con mantenimento dell'originaria destinazione d'uso.

Si tratta cioè di una variante a permesso di costruire ottenuto nel 1986, autorizzabile con SCIA in sanatoria, il cui costo è superiore rispetto alla CILA sia come diritti (70 € per ogni unità immobiliare) che come costo di pratica, oltre all'aggravio della spesa lavori sopra citato.

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_E	
LOTTO UNICO	
$V_E = € 171.332,00 - € 4.740,00 =$	€ 166.692,00

B: CILA con lavori: utilizzo futuro come immobili separati

Una soluzione è quella di vendere in lotto unico con utilizzo post vendita con i due subalterni separati, pertanto l'aggiudicatario (unico committente delle pratiche edilizie) dovrebbe sostenere i costi di separazione dei due subalterni per riportarli alla condizione di conformità alla concessione del 1986.

Si prefigura una situazione di costi analoga a quella della soluzione 1, laddove i costi sono però a carico dell'aggiudicatario che sarà l'unico committente.

Il costo "CILA IN SANATORIA" comprende la progettazione (redazione degli elaborati e dei modelli predisposti dal Comune di Canino), nonché la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione.

La CILA in sanatoria di cui si fa menzione legittimerà tutti gli abusi presenti in ogni subalterno: in questo caso infatti il committente sarà unico pertanto sarà necessaria un'unica pratica di sanatoria relativa ad entrambe le due unità immobiliari, ovvero un'unica CILA subalterno 3 e subalterno 4.

	SUBALTERNO 3 E 4
CILA IN SANATORIA	1.200,00
DIRITTI SEGRETERIA	40,00
SANZIONE	1.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZO	500,00
DOCFA	600,00
DIRITTI	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00

TOTALE	4.060,00
--------	----------

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V _E	
LOTTO UNICO	
V _E = € 171.332,00- € 4.060,00 =	€ 167.272,00

5.25 RISPOSTA AL QUESITO 25

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero; 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di beni di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

E' stata fornita ampia risposta al quesito precedente.

5.26 RISPOSTA AL QUESITO 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

I beni in pignoramento risultano collocati in area a vocazione residenziale, in una zona del comune di Canino caratterizzata da espansione edilizia data la vicinanza alle principali arterie di comunicazione e al centro storico del paese. La tipologia edilizia, specialmente per gli edifici collocati lungo la Strada Provinciale, risulta rappresentata dalla palazzina a tre piani, con locali a piano terra a destinazione commerciale, pertanto l'area residenziale risulta anche sufficientemente dotata di servizi. Per quanto concerne la collocazione sul mercato degli immobili oggetto del procedimento, non esistono altre destinazioni che non siano l'uso abitativo, anche se, come evidenziato dalle agenzie di zona nell'indagine telefonica svolta dal C.T.U., esistono fattori che influenzano negativamente la probabilità di acquisto, e che di seguito si elencano a titolo esplicativo: ubicazione al piano primo, assenza ascensore, ubicazione all'interno di una palazzina, mancanza di impianto di riscaldamento e finiture non di pregio (in particolar modo gli infissi). E' necessario evidenziare che la vendita di n. 2 unità immobiliari corrispondenti ai due subalterni divisi, come riportati nell'ipotesi n. 1 del quesito n. 24, riscuoterà maggiore interesse rispetto alla vendita dell'ipotesi n. 2 del quesito n. 24, ovvero vendita in unico lotto descritta all'ipotesi n. 2. Dall'indagine svolta dal CTU presso le agenzie immobiliari, è risultato infatti che gli appartamenti più venduti nella zona hanno metratura corrispondente a 100 mq.

5.27 RISPOSTA AL QUESITO 27

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;

Il bene in oggetto non è condotto in locazione. Il subalterno 4 è abitato dal [REDACTED] mentre il subalterno 3, precedentemente abitato [REDACTED] attualmente libero. Come verificato presso Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti di locazione a nome dei sopra menzionati (cfr. All.19).

5.28 RISPOSTA AL QUESITO 28

fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e dalle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento

In data 08.06.2017 la sottoscritta è stata nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe, con prestazione del giuramento avvenuta in data 15.06.2017 e dopo il giuramento di rito, il Presidente del Tribunale di Viterbo ha formulato i quesiti e stabilito il termine per il deposito dell'elaborato nel termine di 120 gg dal giuramento (punto n. 28) ovvero ex art. 569 c.p.c. (punto 30). Il giorno 24.07.2018 il C.T.U., unitamente al Custode Avv. Alfonsina Lamoratta, ha effettuato l'accesso presso gli immobili pignorati e su richiesta del Giudice dell'esecuzione del 31.10.2017, ha stimato il valore locativo dell'immobile sub 3 con relazione datata 17.11.2018. A seguire, in data 06.02.2018, su quesito del Custode, la sottoscritta ha redatto un elaborato di descrizione dello stato di fatto del sub 3, allegando relativa documentazione catastale. In data 27.03.2018 il C.T.U. ha inoltrato una prima richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canino, che, non avendo avuto risposta, è stata reiterata via PEC (Prot. n. 3697 del 12.04.2018). In data 12.04.2018 la sottoscritta ha ricevuto PEC in cui il Giudice dell'esecuzione differisce l'udienza al 10.09.2018. In data 28.05.2018 l'Ufficio tecnico del Comune di Canino ha comunicato telefonicamente alla sottoscritta la possibilità di effettuare l'accesso agli atti. Nella data odierna invia al custode, ai debitori ed ai creditori la presente relazione, comprensiva degli allegati.

5.29 RISPOSTA AL QUESITO 29

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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 di osservazione al proprio elaborato;

La sottoscritta in qualità di C.T.U. ha inviato in data 09.08.2018 al custode ed ai creditori, nonché ai debitori di cui possiede indirizzo di spedizione, la sua relazione comprensiva degli allegati. A seguito di

provvedimento del Giudice del 18.08.2018, il CTU ha prorogato le osservazioni alla bozza fino al 23.10.2018.

5.30 RISPOSTA AL QUESITO 30

depositi , almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art, 569 c.p.c. già fissata per l'emissione di ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, 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 indicati;

Il C.T.U. depositerà almeno 10 gg prima dell'udienza fissata ex art. 569c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, ovvero entro il 29.10.2018 come previsto da provvedimento del 18.08.2018, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea nonché in modalità telematica PCT.

5.31 RISPOSTA AL QUESITO 31

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;

Il sottoscritto è disponibile a intervenire all'udienza qualora venisse richiesto il suo contributo.

5.32 RISPOSTA AL QUESITO 32

predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero icomproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il Sottoscritto ha redatto una copia senza le generalità dei debitori.

5.33 RISPOSTA AL QUESITO 33

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrali e privacy –laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie

contenent inominativi personali anche di confinanti essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La documentazione fotografica è presente come allegato alla C.T.U. (Cfr. All.12 A-B-C) ed in formato privacy.

5.34 RISPOSTA AL QUESITO 34

provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei daticatastali, per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

E' stata redatta dalla sottoscritta su foglio in triplice copia un'accurata e dettagliata relazione in merito a quanto richiesto tra i punti da 1-6.

5.35 RISPOSTA AL QUESITO 35

Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene,*
- b) la visura catastale attuale,*
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d) 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,*
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f) Copia atto di provenienza*
- g) Quadro sinottico in triplice copia*
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Stato di possesso

E' stato allegato alla relazione quanto richiesto ai punti del presente quesito.

6. CONCLUSIONI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare corrispondono agli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 28, part.lla 1051, sub. 3 e foglio 28, part.lla1051, sub.4, siti in Via Tuscania n°15 nel Comune di Canino (VT).I dati riportati nell'Atto di Pignoramento sono risultati conformi a quelli riscontrati dalC.T.U. e consentono l'identificazione degli immobili.

Si aggiunge che catastalmente gli immobili risultano così intestati:

Foglio 28 part. 1051 sub 3:

>



Foglio 28 part. 1051 sub 4:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2.
- [REDACTED] Proprietà per 1/2.

Dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Canino – Ufficio Tecnico - è stato possibile reperire Concessione Edilizia originaria del 1962 relativa alla sopraelevazione del fabbricato per la costruzione del piano 1° e 2°, ed una seconda Concessione per modifiche interne ed esterne dei due immobili oggetto di pignoramento (Cfr.All.5a,b).

Come già precisato dal confronto tra stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati planimetrici catastali presso l’Agenzia del Territorio nonché dalla documentazione consultata e ritirata dal Comune di Canino in particolare dalla Concessione Edilizia n. 4132-21/7 del 1986, sono emerse varie difformità:

Sub. 3

- Allo stato attuale non sono presenti i tramezzi che dividono il corridoio dagli ambienti cucina e soggiorno, che invece sono riportati sia sulla planimetria catastale che nell’elaborato di progetto allegato alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986, rilasciata dal Comune di Canino;
- Allo stato attuale è presente una terza camera, ubicata in fondo dal corridoio, priva di infisso interno (porta), creata mediante la fusione di due ripostigli attigui, pertinenti il sub 3 e 4. La concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986 ha per oggetto anche la creazione di questa ulteriore camera, che viene però annessa al sub 4, o meglio risulta separata dal sub 3 mediante un tramezzo della lunghezza di 1,30 m circa, ed in collegamento con il sub 4 mediante infisso interno. Catastalmente i due ripostigli risultano separati da muro portante e ciascuno in collegamento con il sub di pertinenza. Sulle planimetrie catastali non sono riportate le finestre di aerazione ed illuminazione dei ripostigli, e si riscontra una difformità nelle dimensioni della portafinestra della camera in affaccio su Via Tuscania: sia nello stato attuale che nello stato concessionato del 1986, si riscontra una portafinestra a doppia anta, con apertura pari a 2,10 m.

Sub. 4

- Allo stato attuale e nello stato concessionato, non è presente il tramezzo che divide il corridoio dal soggiorno, che invece è riportato sulla planimetria catastale. Allo stato attuale la porta della camera attigua al WC risulta disposta verso la camera attigua, mentre, sia sullo stato concessionato al 1986 che sulle planimetrie catastali, l’apertura d accesso alla camera è disposta in prossimità del bagno. Si rileva inoltre che né sulle planimetrie catastali, né sugli elaborati planimetrici allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986 è riportato il tramezzo che suddivide la camera in affaccio su Via Tuscania in n. 2 ambienti, una camera ed un ripostiglio;
- Analogamente a quanto rilevato per il sub 3, il sub 4 allo stato attuale presenta un infisso interno per l’accesso alla camera ricavata dalla fusione dei due ripostigli, in conformità a quanto riscontrato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986.

Conformità alle autorizzazioni e concessioni amministrative

- La concessione edilizia n. 4132-21/7 del 1986, ha per oggetto anche la trasformazione di un ripostiglio in cucinino annesso alla attuale cucina: la modifica, mai realizzata quindi non riscontrabile allo stato attuale, non è riportata sulle planimetrie catastali dove pertanto la cucina risulta conforme alla realtà;
- La finestra in affaccio sul prospetto retrostante il fabbricato non è presente nella prima concessione del 1962, ma risulta nello stato attuale dell'immobile e negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 4132-21/7 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canino nel 1986.

Tali opere si ritengono in parte eseguite senza titolo ma sanabili mediante presentazione, presso il Comune di Canino, di un titolo abitativo ai sensi del D.P.R.380/2001, con pagamento della relativa sanzione e dei diritti di istruttoria.

	SUB 3	SUB 4
CILA IN SANATORIA	1.200,00	1.200,00
DIRITTI SEGRETERIA	40,00	40,00
SANZIONE	1.000,00	1.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZO	500,00	0
DOCFA	600,00	600,00
DIRITTI	50,00	50,00
SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'	600,00	600,00
DIRITTI SEGRETERIA	70,00	70,00
TOTALE	4.060,00	3.560,00

I suddetti beni sono pervenuti con atti pubblici di compravendita di seguito elencati:

Atto di provenienza

Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.IIa 818 sub. 3

TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/07/1993 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del 15/06/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.IIa 818 sub. 3

SOGGETTO ACQUIRENTE: [redacted]

PROPRIETA': [redacted]

Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.IIa 818 sub. 4

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/1983 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] GNI Repertorio 31392/3363 del 12/09/1983

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobile sito in CANINO (VT) distinto al NCEU MU P.IIa 818 sub. 4

SOGGETTO ACQUIRENTE [redacted]

PROPRIETA' [REDACTED]

Una volta terminate le pratiche sopra menzionate sarà possibile la vendita all'incanto dei due immobili separatamente, ovvero in due lotti.

I beni oggetto di pignoramento, secondo la Variante al P.R.G. approvata con deliberazione C.C. n° 16 del 18/03/2018, sono classificati in Zona B - Completamento e ristrutturazione Edilizia.

Vincoli urbanistici e di altra natura

Non risultano presenti vincoli di altra natura.

Raccolta la documentazione utile, reperite le quotazioni di riferimento (Cfr. All.11), misurata la superficie commerciale, identificato quale criterio di stima quello sintetico comparativo, basato sul confronto tra autorevoli indicatori del mercato immobiliare, è stato individuato il valore di mercato più probabile dell'unità immobiliare in esecuzione, distinguendo due ipotesi.

CONTEGGI DI STIMA

Ipotesi 1: vendita a prezzo pieno

Stima

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V	
SUB 3	
$V = SCn \times Qm = mq \ 101,00 \times \text{€/mq} \ 812,00 =$	€ 82.012,00
SUB 4	
$V = SCn \times Qm = mq \ 110,00 \times \text{€/mq} \ 812,00 =$	€ 89.320,00

A tale importo va sottratto quello della spesa da sostenere per sanare le difformità riscontrate e descritte precedentemente, stimato come di sopra riportato. Quindi si ha:

LOTTO 1: SUBALTERNO 3	
$V = SCn \times Qm = mq \ 101,00 \times \text{€/mq} \ 812,00 =$	€ 82.012,00
LOTTO 2: SUBALTERNO 4	
$V = SCn \times Qm = mq \ 110,00 \times \text{€/mq} \ 812,00 =$	€ 89.320,00

Ipotesi 2: vendita in lotti separati

Nell'ipotesi in cui non venga effettuata la divisione tra i due subalterni, la quotazione di riferimento assunta viene applicata alla superficie commerciale totale, somma delle superfici commerciali dei due subalterni n. 3 e 4. Il valore di mercato dell'immobile più probabile sarà pari a:

Vendita in due lotti separati

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_E	
SUBALTERNO 3	
$V_E = € \ 82.012,00 - € \ 4.060,00 =$	€ 77.952,00
SUBALTERNO 4	

$V_E = € 89.320,00 - € 4.060,00 =$	€ 85.260,00
------------------------------------	--------------------

Ipotesi 3: vendita in lotto unico

Una soluzione è quella di vendere in lotto unico con utilizzo post vendita come unico immobile, pertanto l'aggiudicatario dovrebbe sostenere i costi di unione dei due subalterni che costituisce l'ipotesi più gravosa per l'acquirente.

VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_E	
LOTTO UNICO	
$V_E = € 171.332,00 - € 4.740,00 =$	€ 166.692,00

Vendita in lotto unico

La sottoscritta deposita presso la Cancelleria di Sezione la presente relazione che si compone di n° 41 pagine e n° 21 allegati, e l'attestazione di consegna di copia della relazione stessa alle Parti. Restituisce il fascicolo di parte e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Acquapendente, 01/02/2020

II C.T.U.

(Ing. Giordana Geronzi)