

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n°333/2012

Promossa da
UNICREDIT SpA

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Per l'udienza del 28 novembre 2013

Il C.T.U.
Geometra Marco Desantis



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo l'esecuzione immobiliare n°333/2012 promossa dalla UNICREDIT SpA contro il sig. _____ ;
- che il Giudice dell'Esecuzione nella convocazione del 14 marzo 2013 ha nominato il sottoscritto **Marco Desantis Geometra con studio tecnico in Bassano Romano – Viterbo- Loc. Poggio delle Fornaci, 1** Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti (stralciati dai compiti esperto ex art.569 c.p.c.):

- 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica; acquisire l’atto di provenienza ultranventennale”;*
- 2) *“Descrivere, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”;*
- 3) *“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*
- 4) *“Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di inidonea planimetria del bene, alla sua correzione”;*

Geometra Marco Desantis

Loc. Poggio delle Fornaci, 1
01030 Bassano Romano -VT-
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990
E.mail:geo.desantis@alice.it

- 5) *“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico”;*
- 6) *“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità”;*
- 7) *“Dire se è possibile vendere i beni pignorato in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione”;*
- 8) *“Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti”;*
- 9) *“Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione”;*
- 10) *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*
- 11) *“Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali”;*
- 12) *“Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione i provvedimenti di assegnazione al coniuge”;*
- 13a20) *Indicazioni sulla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni.*

Operazioni preliminari

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici, il C.T.U. in accordo con il custode Dr. Migliorati Roberto, il quale predisponendo l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti, fissavano l'accesso di rito per il giorno martedì 28 maggio 2013 alle ore 16.00 presso l'immobile sottoposto a pignoramento sito in Castel Sant'Elia (VT) località San Paolo. Nel giorno ed ora su indicata, in compagnia del Dr. Migliorati Roberto (in qualità di custode) dei Carabinieri di zona e del sig. _____ si dava inizio alle operazioni necessarie, si visitava il fabbricato interessato e si redigeva a cura del custode il verbale di sopralluogo (in allegato).

Pertanto, in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 12 dei "compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c.";

P.to 1 Verifiche Tecniche – iscrizioni e trascrizioni nel ventennio –

Relativamente all'immobile in questione nel ventennio (riferito agli anni precedenti fino alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/09/2012, Reg. Part. 9969 , Reg. Gen. 12671, Repertorio 807 del 21/08/2012), l'abitazione in Castel Sant'Elia (Vt) distinta al Fg.11 p.lla 452 sub 2 e terreno circostante distinto al Fg.11 p.lle 510 risultata così intestata:

1) Dal 16/11/1991

A seguito di Atto di Donazione Accettata (atto tra vivi) del 16/11/1991 trascritto il 16/12/1991 Reg. particolare 12829 Reg. generale 16449 Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio 34229 del 16/11/1991 e successiva Rettifica a trascrizione a favore del 03/05/1994 Reg. particolare 4445 Reg. generale 5903 Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio 34229 del 16/11/1991

•

proprietaria per la quota di 1/1 della particella Fg. 11 p.lla 412.

Particella 412 che ha poi originato con frazionamenti le particelle trattate in esecuzione n° 452 e n° 510.

2) Dal 23/03/1994 al 08/12/2004

A seguito di atto di Compravendita (atto tra vivi) del 23/03/1994 trascritto il 15/04/1994 Reg. particolare 3973-3974 Reg. generale 5217-5218 Pubblico Ufficiale Ventriglia Fausto Repertorio 37776-37777 del 23/03/1994

•

proprietaria per la quota di 1/1 della particella Fg. 11 p.lla 452 sub 2, e
proprietario per la quota di ½ della particella Fg. 11 p.lla 510.

•

proprietaria per la quota di ½ della particella Fg. 11 p.lla 510.

3) Dal 09/12/2004

A seguito di atto di Compravendita (atto tra vivi) del 09/12/2004 trascritto il 21/12/2004 Reg. particolare 15583-15584 Reg. generale 21516-21517 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Repertorio 3828/608 del 09/12/2004

•

proprietario per la quota di 1/1 della particella Fg. 11 p.lla 452 sub 2 e
proprietario per la quota di 1/1 della particella Fg. 11 p.lla 510.

Come emerge dalla documentazione fornita, alla data del 26 settembre 2012 a seguito di ispezione ipotecaria sul soggetto riguardo il fabbricato e terreno in questione nel comune di Castel Sant’Elia al fg. 11 part. 452 sub 2 e part. 510 (periodo ispezionato dal 09/12/2004 al 25/09/2012), richiesta presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Viterbo, risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli contro:

- a) Iscrizione contro del 21/12/2004 Reg. particolare 3576 Reg. generale 21518 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Rep. 3829/609 del 09/12/2004 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 80.000,00 gravante su entrambi gli immobili (fabbricato Fg. 11 part. 452 sub. 2 e terreno Fg. 11 part. 510) a favore del Banco di Roma.
- b) Iscrizione contro del 20/05/2005 Reg. particolare 1452 Reg. generale 9634 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Rep. 4478/1063 del 17/05/2005 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 170.000,00 gravante su entrambi gli immobili (fabbricato Fg. 11 part. 452 sub. 2 e terreno Fg. 11 part. 510) a favore del Banco di Roma.
- c) Iscrizione contro del 29/11/2005 Reg. particolare 3739 Reg. generale 21793 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Rep. 5258/1687 del 21/11/2005 per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 67.000,00 gravante su entrambi gli immobili (fabbricato Fg. 11 part. 452 sub. 2 e terreno Fg. 11 part. 510) a favore del Banco di Roma.
- d) Trascrizione contro del 19/09/2012 Reg. particolare 9969 Reg. generale 12671 Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Di Viterbo Rep. 807/2012 del 21/08/2012 per Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili (fabbricato Fg. 11 part. 452 sub. 2 e terreno Fg. 11 part. 510) a favore della UNICREDIT S.p.A..

P.to 2 Descrizione del bene pignorato

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio e dall'atto di pignoramento è emerso che sono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobiliare (abitazione e terreno) di proprietà per la quota di 1/1 del :

- Fabbricato in aderenza a costruzione di altra proprietà, disposto su due livelli (piano terra e piano mansardato sottotetto) adibito a civile abitazione con circostante terreno, sito nel Comune di Castel Sant'Elia (VT) a poca distanza dalla SP 77 arteria di collegamento tra Nepi e Castel Sant'Elia. Il fabbricato risulta censito al Catasto Urbano al foglio n°11 particella n°452 sub. 2, cat. A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 578,43 ed il terreno circostante censito al Catasto Urbano al fg. 11 part. 510 sup. catastale are 12 ca 80.
- Oltrepassato Nepi, percorrendo la SP77 in direzione Castel Sant'Elia dopo circa 1 km appena entrati nel comune di Castel Sant'Elia località San Paolo si svolta a sinistra per la via Galileo Galilei dove si innesta una strada privata di accesso (in prossimità del "fungo") dove a breve distanza si individua il cancello di ingresso della proprietà in questione. Sul fronte strada è disposto un cancello carrabile ed un cancello pedonale di ingresso dove mediante un viale carrabile in cemento che costeggia il giardino, si raggiunge un porticato esterno con copertura in legno dove è posto l'ingresso della casa. L'abitazione si presenta esternamente intonacata e non tinteggiata, internamente al piano terra è divisa in una zona giorno antistante ed una zona notte, mediante una scala interna si accede al piano primo con una camera mansardata e dei locali sottotetto.
- L'abitazione sottoposta a pignoramento, si estende su una superficie interna calpestabile al piano terra di circa 112,00 mq. con un portico esterno di circa 30 mq. , al piano primo mansardato sottotetto una superficie interna di circa 70 mq. e un terrazzino di circa 8 mq. Le superfici sono indicative in quanto delle zone della casa risultano essere soppalcate a giorno. L'abitazione è circondata su tre lati dal giardino avente una superficie di circa 1200 mq. L'intero fabbricato è costruito con struttura mista in cemento, esternamente intonacato e non tinteggiata, con copertura a tetto con falda inclinata, si mostra in alcune parti in medie condizioni di manutenzione, in altre parti carente delle rifiniture.

- AL PIANO TERRA entrati dal cancello pedonale, mediante il viale carrabile in cemento lungo circa 40 metri si attraversa e si costeggia il giardino. Lo stesso giardino compresa l'area esterna con il piazzale in cemento circostante l'abitazione ha una superficie totale di circa 1200 mq.. Percorso il viale carrabile si raggiunge il portico aperto su due lati in aderenza all'abitazione, con copertura in legno, avente una superficie di circa mq. 30. Sotto tale porticato è posto l'ingresso principale dell'abitazione. Si entra in un primo ambiente adibito ad ingresso, soggiorno/cucina in muratura con camino, con una superficie calpestabile di circa mq. 40 mq., illuminato da una finestra con affaccio sul portico esterno. Nello stesso ambiente è posta una porta per un magazzino di circa 8 mq., una scala a giorno per l'accesso al piano superiore, ed ancora dallo stesso ambiente si accede tramite un varco ad un corridoio di collegamento a n° 1 camera di circa 14 mq. con una parte soppalcata, n° 2 camere aventi superficie di circa 15 mq. per ogni camera, n° 1 bagno di circa 9 mq. e n° 1 bagno di servizio di circa mq.3. Tutti gli ambienti illuminati da finestra sull'esterno.

- AL PIANO PRIMO, raggiunto mediante un rampa di scale in ferro a giorno rivestita, si sbarca su un disimpegno aperto con affaccio sul soggiorno sottostante dove sono presenti n° 2 locali sottotetto di circa 15 mq. per ogni locale, con illuminazione a tetto tipo "velux", (all'interno dei locali è inserito n° 1 piccolo bagno di servizio), n° 1 camera mansardata di circa 13 mq. con finestra e n° 1 terrazzino di circa mq. 8,00

- LE FINITURE ESTERNE e manutenzione risultano così composte:
l'intero fabbricato di costruzione antecedente al 1967 si presenta in medio stato di manutenzione, l'intero immobile si presenta mancante di rifiniture, esternamente risulta intonacato e non tinteggiato. Le finestre sono dotate di persiane ed il tetto a falda inclinate è rivestito in tegole classiche. Il porticato è costituito da elementi verticali in muratura in parte mancante di intonaco, e copertura in legno con travetti e tavolato.

- **INTERNAMENTE**, risulta con finiture medie di recente ristrutturazione. La pavimentazione è di monocottura rustica, il rivestimento del bagno e della cucina è anch'esso costituito di maioliche di simile tipologie. Gli infissi sono di recente montaggio e dotati di persiane esterne, l'impianto elettrico e l'impianto idraulico si presentano ben funzionanti ed in buono stato di manutenzione.

P.to 3 Accertamento di conformità del bene all'atto di pignoramento

Non è emersa alcuna difformità tra quanto accertato e l'atto di pignoramento relativamente alla corretta identificazione del bene pignorato.

P.to 4 Variazioni emerse ed eventuale aggiornamento catastale

Per quanto attiene i controlli eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo, lo scrivente C.T.U. riporta qui di seguito gli attuali identificativi catastali :

- L'unità immobiliare ubicata nel Comune di Castel Sant'Elia in Via Galileo Galilei censita al Catasto Urbano al foglio n°11 , particella n°452 sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 7, rendita catastale € 578,43.

Riguardo i volumi e la distribuzione interna sopra descritta, al momento del sopralluogo emergevano difformità rispetto a quanto risulta dalla planimetria catastale (allegata). Tale difformità riguarda il piano terra dove esistono delle modifiche di distribuzione interna, un lieve aumento di volume ricavando un locale chiuso al piano terra di circa mq. 8, a ridosso della zona giorno ed un terrazzino corrispondente alla sua copertura al piano soprastante, e la presenza di un portico esterno aperto su due lati di mq. 30 circa, riguardo il piano primo mansardato sottotetto praticabile non risulta inserito nelle schede catastali.

Tali difformità potranno essere regolarizzate come meglio precisato al punto 6, pertanto ad oggi non è possibile effettuare aggiornamento catastale senza conformità urbanistica.

P.to 5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Gli immobile in questione sono inseriti rispetto al Piano Regolatore Generale Approvato in Zona omogenea “E” agricola sottozona “E1” agricola normale, con Variante Generale al PRG adottata, in Zona omogenea “D” industriale artigianale commerciale sottozona “D3” artigianale commerciale da considerarsi satura.

P.to 6 Conformità urbanistica -autorizzazioni/concessioni amministrative

In relazione agli accertamenti di carattere edilizio, si precisa che il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che riguardo le difformità emerse e precisate al punto 4, non sono autorizzate ne sono in corso procedure per le autorizzazioni o comunque per regolarizzare tali modifiche.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant’Elia si accertava che, ad oggi, ai sensi dell’art. 46 comma 5 del DPR 380 del 2001, l’aggiudicatario può richiedere entro 120 gg dalla notifica del decreto emesso dall’autorità giudiziaria, il permesso in sanatoria per riapertura dei termini ai sensi della legge 47/85.

Tale procedura di sanatoria comporta delle spese amministrative derivanti dagli oneri concessori ed indennità risarcitorie per cui sommate alle spese tecniche da affrontare per la definizione della procedura di regolarizzazione si può ipotizzare una spesa complessiva di circa € 7.000,00.

P.to 7 Possibilità di vendita in lotti

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli com’entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

Pertanto la natura dell’immobile in argomento, non ha reso fattibile la creazione dei lotti o quote.

P.to 8 Quota dell'immobile pignorato

Gli immobili pignorati sono di proprietà del sig. _____ per la quota di 1/1.

P.to 9 Occupazione immobile

Si da atto che l'abitazione mostra caratteristiche evidenti per cui sembra essere abitata stabilmente dallo stesso _____, da una donna, da genitori e figli _____.

P.to 10 Eventuale provvedimento assegnazione casa coniugale

Si precisa ancora che l'immobile in argomento non appare occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

P.to 11 Individuazioni vincoli di inalienabilità o indivisibilità

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, ne esistono vincoli di natura condominiale, ne esistono altresì diritti demaniali.

P.to 12 Criterio e giudizio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE / METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene equo fissare il seguente prezzo d'applicazione:

Euro 1050/00 al mq. per circa mq. 188,40 (totali di sup. equivalente)

Comprensivo di superficie equivalente con applicazione parametro, relativa a:

Piano Terra abitazione di circa 112,00 mq. (param. 1,00) = sup. equiv. 112,00 mq.

Piano primo sottotetto mansardato abitabile (di sup. 35 mq. / param. 0,60) ; sup. equiv. = 21,00 mq.

Piano primo sottotetto magazzino soffitta (di sup. 35 mq. / param. 0,40) ; sup. equiv. = 14,00 mq

Terrazzino + Portico (di sup. 38 mq./ param. 0,30) ; sup. equiv. = 11,40 mq.

Giardino (di sup. 1200 mq./ param. 0,025) ; sup. equiv. = 30,00 mq.

Stima totale €/mq. 1050,00 x mq. 188,40 = € 197.820,00 a detrarre le spese per regolarizzazione urbanistica da affrontare, ne deriva in cifra tonda :

UN VALORE TOTALE NETTO DI EURO 190.000/00

P.to 13-14-15-16-17-18-19-20 Modalità procedurali

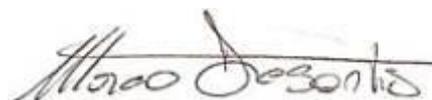
In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 13 al punto 20 dei “compiti dell’esperto” ex art. 569 c.p.c..

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell’incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Elaborato fotografico;
- 2) N° 1 Scheda di planimetrie catastale;
- 3) N° 1 Visura storica immobile;
- 4) N° 1 Atto di provenienza (compravendita).;
- 5) N° 1 Verbale di accesso;

Il C.T.U.



Bassano Romano, li 07 ottobre 2013

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n°333/2012

Promossa da
UNICREDIT SpA

Contro

INTEGRAZIONE alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il C.T.U.
Geometra Marco Desantis



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo l'esecuzione immobiliare n°333/2012 promossa dalla UNICREDIT SpA contro il sig. _____ ;
- che il sottoscritto Geometra Marco Desantis nell'udienza del 04/11/2021 avanzava una richiesta al Giudice dell'Esecuzione relativa alla necessità di approfondire il punto 6 della relazione CTU consegnata, paragrafo "Conformità urbanistica –autorizzazioni/concessioni amministrative". La richiesta è stata accolta dal G.E. assegnando 30 gg. per l'integrazione necessaria, pertanto si procede ad integrare con il completamento dell'attività svolta.

Geometra Marco Desantis

Loc. Poggio delle Fornaci, 1
01030 Bassano Romano -VT-
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990
E.mail:geo.desantis@alice.it

A seguito di accertamenti più approfonditi avvenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, veniva effettuato ulteriore accesso agli atti dove in presenza del Tecnico Comunale si analizzavano con attenzione le conformità urbanistiche del fabbricato oggetto di esecuzione trattandosi di Zona Vincolata e PRG adottato in Zona Artigianale. A seguito di verifiche in archivio, esame dei fascicoli e dei documenti in atti si accertava che le difformità già emerse al punto 4 della relazione depositata, che riporto e trascrivo

“Tale difformità riguarda il piano terra dove esistono delle modifiche di distribuzione interna, un lieve aumento di volume ricavando un locale chiuso al piano terra di circa mq. 8, a ridosso della zona giorno ed un terrazzino corrispondente alla sua copertura al piano soprastante, e la presenza di un portico esterno aperto su due lati di mq. 30 circa, riguardo il piano primo mansardato sottotetto praticabile non risulta inserito nelle schede catastali”

non risultano autorizzate e non sono in corso procedure per autorizzazioni al fine di regolarizzare le modifiche fatte e tali difformità non possono essere totalmente regolarizzate a differenza di quanto precedentemente sostenuto in prima perizia.

Nello specifico risulta necessario distinguere una prima parte delle opere non autorizzate che riguarda l'aumento di volume e di superfici, relativa quindi al locale chiuso ricavato al piano terra ed al portico esterno, dove sarà necessario la rimessa in pristino, cioè rimettere il fabbricato nella situazione preesistente alle modifiche e difformità effettuate.

Riguardo invece il piano primo mansardato sottotetto si potrebbe regolarizzare mediante art. 167 D.Lgs. 42/2004 Cod. Beni Culturali per opere realizzate in Vincolo Paesaggistico, con sanzione comunque pari alle spese di messa in pristino, quindi nel calcolo di stima sarà comunque considerata la difformità nella peggiore delle ipotesi con l'applicazione delle spese per la rimessa in pristino.

Pertanto ai fini del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato risulta necessario defalcare dal precedente importo calcolato i valori relativi alle superfici ed i volumi non regolarizzabili e defalcare le spese necessarie da sostenere per la rimessa in pristino. Si procede con il seguente calcolo:

- a detrarre superficie equivalente di mq. 19,40 (8 + 11,40) per volumi e superfici difformi da eliminare dal calcolo di stima relativo a volume p.t. e portico pari ad € 20.370,00;
- ad aggiungere superficie equivalente di mq. 0,95 (38 mq. x 0,025 parametro) per area scoperta guadagnata sui volumi e superfici eliminati per difformità, pari ad € 997,50;
- a detrarre la spesa necessaria per rimessa in pristino quantificata in € 14.440,00;

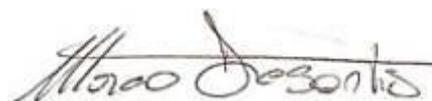
Pertanto sarà da considerare una differenza di valore rispetto alla stima individuata in precedenza di € 33.812,50.

Pertanto dalla stima totale precedentemente effettuata su perizia di € 197.820,00, per procedere alla regolarizzazione urbanistica non si dovrà detrarre € 7.820,00 per un netto di € 190.000,00 (come da precedente stima) ma si dovranno detrarre € 33.812,50, ne deriva una cifra tonda

UN VALORE TOTALE NETTO DI EURO 164.000/00

**PERTANTO A CORREZIONE DEL PRECEDENTE ELABORATO DOVRA' ESSERE
CONSIDERATO UN VALORE INFERIORE DI € 26.000,00**

Il C.T.U.



Bassano Romano, li 16 novembre 2021

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n°333/2012

Promossa da
UNICREDIT SpA

Contro

INTEGRAZIONE del 20/07/2022 **alla Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Il C.T.U.
Geometra Marco Desantis



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo l'esecuzione immobiliare n°333/2012 promossa dalla UNICREDIT SpA contro il sig. _____ ;
- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 23/06/2022 avanzava al sottoscritto Geometra Marco Desantis una richiesta relativa alla necessità di approfondire n° 3 punti:
 - 1) Acquisizioni documentali volte ad appurare il regime patrimoniale all'atto di acquisto;
 - 2) Ove possibile acquisire l'atto di donazione con nota trascrizione del 16/11/1991;
 - 3) Chiarire sull'eventuale esistenza di usi civici sul compendio pignorato.La richiesta è stata avanzata assegnando 30 gg. per l'integrazione necessaria, pertanto si procede ad integrare con il completamento dell'attività svolta.

Geometra Marco Desantis

Loc. Poggio delle Fornaci, 1
01030 Bassano Romano -VT-
Tel. 0761/636244 fax 0761/1760990
E.mail:geo.desantis@alice.it

A seguito di accertamenti più approfonditi avvenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, si sono avuti i necessari chiarimenti. Innanzitutto risulta necessaria una precisazione sull'accesso dell'immobile e precisamente che per entrare nella proprietà pignorata e precisamente nella particella 510 (Fg. 11), dopo aver percorso Via Mattioli, sulla destra si entra in una piccola strada per una lunghezza di poche decine di metri, necessaria per l'ingresso dal cancello carrabile della proprietà pignorata. Questa parte di strada risulta in apparenza completamente aperta e di evidente utilizzo consolidato, si presenta come naturale traversa della strada comunale ma catastalmente risulta essere, con visura ultima del 13/07/2022, particella 453 (fg.11), tale particella di passaggio è classificata come "Ente Urbano" a partita speciale 1, non presente nel pignoramento.

Su atto di provenienza acquisto rintracciata servitù di passaggio al Fg. 11 particella 2 (di impianto) non più esistente, oggi individuato (residuo di particella 2) su particella 453.

Allegato A-B-C

Riguardo gli approfondimenti volti ad appurare il regime patrimoniale all'atto di acquisto, si procedeva con indagine presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Roma, mediante la richiesta dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di nascita, dove l'Ufficiale dello stato Civile sulle risultanze dei registri di stato Civile con data del 27/06/2022 certifica che è nato il

..... a e su Annotazioni Marginali compare dicitura: NESSUNA.

Allegato 1

E' stato acquisito l'atto di donazione del 16/11/1991 dove i e donano alla figlia la particella 412 fg. 11 che poi ha originato la part. 510.

Allegato 2

In merito al chiarimento sulla presenza di usi civici è stata fatta richiesta con PEC del 23/06/2022 al Comune di Castel Sant'Elia e che in assenza di risposta scritta, si procedeva a verifica direttamente presso l'Ufficio Tecnico dove ci veniva confermato che NON risultava la presenza di usi civici.

Allegato 3

Il C.T.U.



Bassano Romano, li 21 luglio 2022

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo

Dichiarazione protocollo n. VT0020376 del 22/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Sant'Elia

Via Galileo Galilei

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 452

Subalterno: 2

Compilata da:

Chiarello Domenico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Viterbo

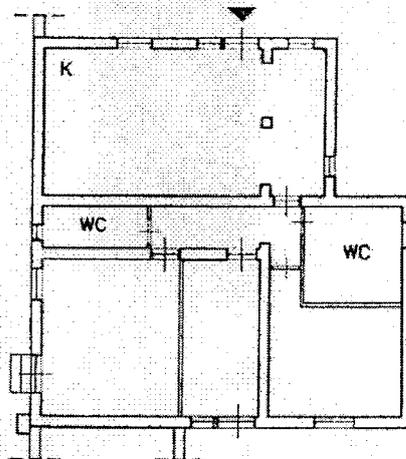
N. 1080

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h=2.70



ORIENTAMENTO



CATASTO dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2013 - Comune di CASTEL SANT'ELIA(C269) - Foglio: 11 Particella: 452 - Subalterno: 2
VIA GALILEO GALILEI SNC piano: 1.

Ultima Planimetria in atti

Data: 27/05/2013 - n. VT0048548 - Richiedente DE SANTIS MARCO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

3) VISURA CATASTALE



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2013

Data: 27/05/2013 - Ora: 11.14.20

Visura n.: VT0048539 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di CASTEL SANT'ELIA (Codice: C269)										
Catasto Terreni		Provincia di VITERBO										
		Foglio: 11 Particella: 510										
Area di enti urbani e promiscui												
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominante	Agrario	PRAZIONAMENTO del 25/11/2004 n. 153928 .1/2004 in atti dal 25/11/2004 (protocollo n. VT0153928)	
1	11	510			ENTE URBANO	12 80					PRAZIONAMENTO del 25/11/2004 n. 153928 .1/2004 in atti dal 25/11/2004 (protocollo n. VT0153928)	
Notifica		Porzina 1										
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 18046										
Visura ordinaria		Tributi erariali: Euro 1,00										
		Richiedente: DE SANTIS MARCO										



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2013 - Ora: 11.24.03

Visura n.: VT0048562 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2013

Dati della richiesta	Comune di CASTEL SANT'ELIA (Codice: C269) Provincia di VITERBO
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 452 Sub.: 2
INTESTATO	[REDACTED]

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 18/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		11	452	2			A/2	2	7 vani	Euro 578,43	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2006 n. 10735 /JZ/006 in atti dal 18/07/2006 (protocollo n. VT0082005) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni VIA GALILEO GALILEI SNC piano: T. Classamento e rendita validati (D.M. 70/194)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		11	452	2			A/2	2	7 vani	Euro 578,43	VARIAZIONE del 22/02/2006 n. 3106 /JZ/006 in atti dal 22/02/2006 (protocollo n. VT0020376) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo Annotazioni VIA GALILEO GALILEI SNC piano: T. classamento e rendita proposti (D.M. 70/194)											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2013 - Ora: 11.24.04
Visura n.: VT0048562 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/05/2013

Indirizzo
Notifica

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	11	452	2			A/2	2	7 vani	Euro 578,43 L. 1.120.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/1994 n. 3180 2/1994 in atti dal 17/10/1996
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI piano: T; Partita: 1000902 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	11	452	2			A/2	2	7 vani	L. 1.120.000	COSTITUZIONE del 16/03/1994 n. 15735 1/1994 in atti dal 17/10/1996
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI piano: T; Partita: 50224 Mod.58											

Situazione degli intestati dal 09/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Categoria	Classe	CODICE FISCALE	
1	Urbana	11	A/2	2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI piano: T; Partita: 50224 Mod.58						

Situazione degli intestati dal 23/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Categoria	Classe	CODICE FISCALE	
1	Urbana	11	A/2	2	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 09/12/2004
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI piano: T; Partita: 50224 Mod.58						

Situazione degli intestati dal 16/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Categoria	Classe	CODICE FISCALE	
1	Urbana	11	A/2	2	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/03/1994
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI piano: T; Partita: 50224 Mod.58						

Unità immobiliare n. 1 Ricevuta n. 18049 Tributi erariali: Euro 1,00

* Credite Fiscate Validato in Anagrafe Tributaria
Visura ordinaria Richiedente: DE SANTIS MARCO