

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70/2018 RGE

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

C/



UDIENZA DEL 13.10.2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Maela Demontis

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

DICEMBRE 2021

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA INTEGRATIVA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella **Procedura Esecutiva N. 70/2018 RGE**, promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA, SOCIETA' COOPERATIVA a R. L., in persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Francesco Liberati con sede in Roma, via Sardegna n.129, Cod. Fisc. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, 01275240586

CONTRO

██████████ nata a Roma il ██████████ Cod. Fisc. ██████████
██████████ e residente nel Comune di Sant'Oreste (RM) in ██████████

Premessa

Nell' Udienza del 28 Ottobre 2021, a seguito del quinto tentativo di vendita viene richiesto al Giudice dell'esecuzione da parte dal creditore procedente, di concedere ulteriori due esperimenti di vendita, visto l'interessamento da parte di alcuni soggetti.

Quesito

In tale contesto il Giudice dell'esecuzione rileva “[...] *che l’accesso al compendio pignorato avviene da area esterna, presumibilmente non oggetto di pignoramento e delimitata da cancello* [...] chiedendo al CTU una [...] *relazione integrativa, volta a chiarire quanto precede, nonché l’eventuale incidenza sul valore di stima, anche per costi di servitù di passaggio* [...]”¹.

¹ Cfr. **All.1** – *Verbale dell’udienza del 28 ottobre 2021.*

Risposta al quesito

Quanto rilevato dal Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 28 ottobre 2021, era stato ampiamente chiarito dal CTU nella perizia depositata per l'udienza del 21 marzo 2019.

Nella risposta al Quesito n° 7 dell'elaborato peritale, si illustra che le pertinenze dell'immobile oggetto di stima, “[...] sono costituite dai diritti indivisi sulle parti comuni, cioè sui quei beni censiti, quali l'atrio di accesso, la scala a servizio degli appartamenti, la copertura a terrazzo dell'edificio e la superficie esterna di pertinenza l'immobile [...]”² e tale asserzione nasce dalla lettura comparata dei documenti reperiti, tra i quali l'estratto di Mappa Catastale e l'Atto di Compravendita acclusi nella documentazione depositata assieme all'elaborato di stima.

L'Estratto di Mappa mostra come il fabbricato, di cui è parte il cespite, sia *graffato* alla particella su cui insiste³. Con ciò, sia all'edificio che all'area esterna sono collegati i medesimi diritti reali come fossero un'unica unità di tipo catastale, con l'area pertinenziale a servizio del fabbricato.

Il pignoramento immobiliare interessa sia il bene individuato al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] che quello individuato al sub [REDACTED] del medesimo foglio e particella. Il primo dei due è riferito all'unità abitativa, mentre il secondo al posto auto scoperto al piano terreno.

Nell'Atto di Compravendita, nella descrizione dei confini del posto auto scoperto, si riporta che questo confina con la “[...] strada comunale, proprietà [REDACTED] [REDACTED] spazio di manovra [...]”⁴.

Quindi il posto auto presenta come elemento di continuità e di collegamento con la strada comunale, lo spazio di manovra interno alla particella [REDACTED] e con ciò il diritto di accesso e di passaggio per il godimento del bene⁵.

Per quanto sopra si conferma il valore di stima di cui all'elaborato peritale dell'Ottobre 2018:

² Cfr. *Elaborato Peritale Ottobre 2018*

³ Cfr. **All. 2** – *Estratto di Mappa*

⁴ Cfr. **All. 3** – *Atto di Compravendita*

⁵ Cfr. **All. 4** – *Ubicazione dei cespiti*

Prezzo a base d'asta dell'unità immobiliare comprensiva di posto auto esterno pari ad **€ 65.000,00** (diconsi euro sessantacinquemila/00).

Salvo diverse considerazioni da parte del G.E., qualora si ravvisi la necessità di costituire una servitù di passaggio la stessa, fatte le opportune verifiche, potrà essere ricompresa prudenzialmente all'interno dell'importo complessivo di € 2.500,00 (Spese notarili, imposte, ecc.).

Di conseguenza considerata detta incidenza sul valore di stima di cui alla relazione peritale dell'ottobre 2018, si avrà:

Stima lotto unico come da CTU depositata.....	€ 65.000,00
A detrarre costi prudenzialmente definiti per la servitù.....	€ 2.500,00
Valore di mercato dei beni oggetto di stima.....	€ 62.500,00

Per quanto sopra:

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA € 62.500,00 (Euro Sessantaduemilacinquecento/00)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO

Allegati:

- 1) Verbale dell'udienza del 28/12/2021
- 2) Estratto di Mappa
- 3) Atto di Compravendita
- 4) Ubicazione dei cespiti.

ALLEGATI

All'notizia del 20 ottobre 2021, per la Bcc di Roma, in sostituzione dell'Avv. Alessandro Tortora è presente l'Avv. Angelo Poli, il quale chiede, alla luce dell'interessamento all'acquisto, manifestato da alcuni soggetti, che siano fatte almeno altri due tentativi di vendita del compendio pignorato.

E' presente la Custode Avv. Maela Demontis, la quale si riporta alle relazioni depositate, in particolare a quanto relazionato all'esito del quinto tentativo di vendita e conferma di aver avuto notizia dell'interessamento all'acquisto manifestato da un soggetto.

Le G.E.

- rituale che l'avviso al compendio pignorato avviene da una parte, presumibilmente, una oggetto di pignoramento e delimitato con cautello, emesso all'esperto tekime di quanto per il deposito e in via alle parti di una relazione integrativa, oltre a chiarire quanto precede, nonché l'eventuale incidenza sul valore di stima, anche per conto di constatazione di rettità di passaggio; ~~che a rendere u~~
 - nonché al articolo la comunicazione all'esperto, oggi non compenso senza giustificato motivo;
 - rinviare la procedura al 13/10/2022 anche il caso del ruolo e l'emergenza epidemiologica;
 - nonché altresì al custode di mantenere gli adempimenti della stima e riferire, in ogni caso, al G.E. medio tempore -
- firmo alle 14,58



All. 2 – Estratto di mappa



Repertorio N. [redacted] Raccolta N. [redacted]

===== COMPRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilacinque, il giorno uno del mese di febbraio (1 febbraio 2005). =====

In Castel Sant'Elia, alla via Umberto I n. 53. =====

Innanzi a me Dottor Federico Tedeschi Porceddu Notaio in Vetralla, con studio in via Cassia n. 92, iscritto presso il

Collegio dei distretti notarili riuniti di Viterbo e Rieti ==

===== sono presenti i signori =====

da una parte: =====

- [redacted], nato a Roma il 27 (ventisette) giugno 1970 (millenovecentosettanta) domiciliato e residente a Faleria (VT) [redacted] libero professionista; =

codice fiscale dichiarato: [redacted] =====

e dall'altra: =====

- [redacted], nata a Roma il 26 (ventisei) luglio 1971 (millenovecentosettantuno) domiciliata e residente a Sant'Oreste, località Pantano s.n.c., impiegata; =====

codice fiscale dichiarato: [redacted] =====

Detti comparenti, noti fra loro come asseriscono, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa dichiarazione che tra le parti non sussistono i rapporti previsti dall'art.

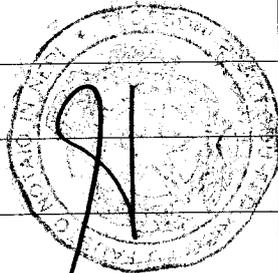
26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 per la presunzione di li-

beralità, rinunciano d'accordo fra loro e con il mio consenso

REGISTRATO
A VITERBO

03.02.2005

[redacted]



all'assistenza dei testimoni e quindi mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale =====

===== convengono e stipulano quanto segue: =====

Art. 1) Il signor [redacted] vende, con le più ampie garanzie di legge, alla signora [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare sita in comune di Faleria (VT) via [redacted]

[redacted] e precisamente: =====

- porzione di fabbricato ad uso abitazione contraddistinta con il numero interno due (n.int. 2) composta da una camera, soggiorno-pranzo, bagno, balcone e posto auto scoperto della consistenza di metri quadrati otto (mq. 8) al piano terreno, il tutto confinante con scala condominiale, proprietà [redacted]

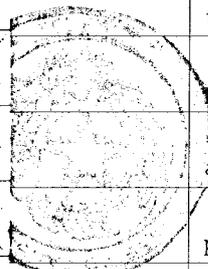
[redacted] proprietà [redacted] (l'abitazione), strada comunale, proprietà [redacted] spazio di manovra (il posto auto), salvo altri e più esatti. =====

Detta porzione immobiliare risulta riportata nel Catasto Fabbricati al foglio [redacted] come segue: =====

- particella [redacted] subalterno [redacted] categoria A/2, classe 2, vani 3,5, R.C.Euro 289,22 (l'appartamento); =====

- particella [redacted] subalterno [redacted] categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 8, R.C.Euro 6,61 (il posto auto). =====

Art. 2) La vendita è fatta ed accettata considerando la porzione immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquiren-



te, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se ed in quanto esistenti, nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune. =====

Art. 3) Garantisce la parte venditrice, volendo in caso contrario rispondere per tutti i casi di evizione e molestia a norma di legge, la piena, legittima ed esclusiva titolarità, nonché la libera disponibilità della porzione immobiliare compravenduta per esserle pervenute per acquisto fattone con atto a mio rogito in data 4 luglio 2002 rep.n. 12891/5473 registrato a Viterbo il 16 luglio 2002 al n. 986 ed ivi trascritto il 17 luglio 2002 al n. 8172 di formalità. =====

La parte venditrice, garantisce altresì la assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, gravami, arretrati d'imposta, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione: =====

- dell'ipoteca a favore della Banca "UCB Credicasa S.p.A." iscritta a Viterbo il 22 ottobre 1992 al [REDACTED] di formalità;

- dell'atto d'obbligo a favore del comune di Faleria (VT) con atto a rogito del dottor Luigi Pocaterra, Notaio in Roma, in data 18 giugno 1984 rep.n. [REDACTED] registrato a Roma e trascritto a Viterbo [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità; =

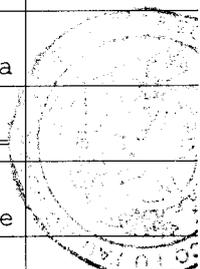
- del privilegio speciale che assiste l'imposta dovuta a se-

guito della rivendita entro il quinquennio dell'immobile in
oggetto acquistato come prima casa con il sopracitato atto a
mio rogito in data [REDACTED] rep.n. [REDACTED] imposta
che rimane ad esclusivo carico della parte venditrice. =====

A garanzia dell'adempimento di detta obbligazione, la parte
venditrice consegna a me Notaio la somma di Euro 3.100 (tre-
milacent) che le parti convengono venga depositata presso me
Notaio affinché provveda, previo annotamento nel registro
delle somme e dei valori, a riconsegnarli ad essa parte ven-
ditrice nel momento in cui quest'ultima dimostri mediante ap-
posito atto notarile o certificato equipollente; =====

A) di aver acquistato, entro un anno dalla data del presente
atto, al fine di evitare la decadenza dai benefici fiscali
richiesti con il sopracitato atto a mio rogito in data [REDACTED]
[REDACTED] repertorio [REDACTED], un immobile ad uso prima
casa di abitazione e di non aver altri rapporti pendenti con
l'Amministrazione Finanziaria in relazione all'atto di acqui-
sto effettuato con il citato atto a mio rogito; =====

B) di aver completamente soddisfatto la eventuale richiesta
dell'Ufficio dell'Entrate competente della penalità prevista
dalla Nota II-bis all'articolo 1 della tariffa parte I alle-
gata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari alla differenza
fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in
assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione
dell'aliquota agevolata, aumentata del 30% (trenta per cento)



e degli interessi di mora. =====

Nel caso in cui detta esibizione non intervenga entro il 10 febbraio 2006 le parti convengono che detta somma venga definitivamente consegnata alla parte acquirente per il pagamento, ove richiesto dall'Amministrazione Finanziaria, della somma dovuta a seguito della decadenza dai predetti benefici fiscali per la prima casa. =====

Art. 4) La parte venditrice, con riferimento alle vigenti norme edilizie ed urbanistiche, dichiara che l'opera di costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta, è stata realizzata in forza di concessione edilizia [REDACTED] e successiva variante [REDACTED] rilasciate dal Sindaco del Comune di Faleria rispettivamente in data [REDACTED]

[REDACTED], concessione e variante non revocate, nè decadute, nè annullate, nè dichiarate inefficaci. La parte alienante, dichiara inoltre: =====

- che la detta unità immobiliare è stata realizzata in forza delle citate concessione edilizia e variante, nonchè in conformità delle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio; =====

- che successivamente la detta unità immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione, permesso di costruire dichiarazione d'inizio attività o autorizzazione, e che per la stessa non è stato adottato quindi alcun provvedimento

sanzionatorio di cui alle norme edilizie ed urbanistiche. ====

Art. 5) Gli effetti giuridici del presente atto decorrono da oggi, come pure da oggi, profitti ed oneri, in relazione alla porzione immobiliare acquistata, saranno rispettivamente a vantaggio ed a carico della parte acquirente. =====

Il possesso di quanto in oggetto, libero da persone e cose, viene trasferito in data odierna. =====

Art. 6) Le parti contraenti dichiarano di aver convenuto il prezzo della presente compravendita in complessivi Euro 50.000 (cinquantamila) regolato come segue: =====

A) quanto ad Euro 10.829,95 (diecimilaottocentoventinove e novantacinque) la parte acquirente si impegna ad estinguere la corrispondente quota del mutuo concesso dalla Banca "UCB Credicasa S.p.A." e garantito dalla succitata ipoteca iscritta a Viterbo il [REDACTED] di formalità; =====

B) quanto ad Euro 39.170,05 (trentanovemilacentosettanta e zero cinque) mediante attribuzione parziale della somma che la parte acquirente riceverà dalla Unicredit Banca per la Casa S.p.A. a seguito di un contratto di mutuo che la stessa parte acquirente andrà a stipulare con il citato Istituto Creditizio successivamente all'acquisto della porzione immobiliare in oggetto, porzione immobiliare su cui la parte mutuataria costituirà ipoteca a garanzia del detto finanziamento. =====

Al fine del totale versamento del corrispettivo la parte ac-

quirente rilascia fin da ora alla parte venditrice, delega irrevocabile all'incasso della somma mutuanda, corrispondente a quanto ancora dovuto a titolo di prezzo da essa parte acquirente in relazione alla vendita di cui al presente atto. ==

La parte venditrice a sua volta accetta la descritta forma di pagamento e la delega ad essa attribuita, rilasciando quindi quietanza dell'intero prezzo e rinunciando all'ipoteca legale, con esonero del competente Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità a riguardo. =====

Art. 7) Per gli effetti degli articoli 159 e seguenti del Codice Civile e sotto la propria personale responsabilità: =====

- il signor [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e che quanto acquistato fa parte del suo patrimonio personale in quanto acquistato prima del matrimonio e per non aver comunque formato oggetto di convenzioni matrimoniali; =====

- la signora [REDACTED] dichiara di essere di stato civile libero. =====

Art. 8) Ai fini dell'applicazione delle aliquote per l'acquisto della prima casa di abitazione previste per l'imposta di registro, per l'imposta ipotecaria e per l'imposta catastale =

a) la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; =====

b) la parte acquirente, edotta delle conseguenze in caso di dichiarazione mendace sotto la propria personale responsabi-

lità, dichiara: =====

- di risiedere nel Comune di Sant'Oreste (RM) e di impegnarsi a trasferire la propria residenza nel comune di Faleria (VT) entro diciotto mesi dalla data del presente atto; =====

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto; =====

- di non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa, con le agevolazioni di cui all'articolo 1 della tariffa, parte prima allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 nonchè con le agevolazioni di cui alle norme riportate dalla Nota II-bis di detto articolo 1 introdotta dall'articolo 16 comma 1, del D.L. 22 maggio 1993 n. 155 convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 n. 243, come sostituita dall'art. 3 comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549, come modificata dall'art. 7 della legge 23 dicembre 1999 n. 488 e dall'art. 33, comma 12 della legge 23 dicembre 2000 n. 388; =====

- di adibire l'immobile, con il presente atto acquistato, a propria abitazione; =====

c) i contraenti dichiarano che i locali trasferiti sono de-

stinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. =====

Art. 10) Le spese del presente atto ed ogni altra accessoria sono a carico della parte acquirente. =====

Richiesto io Notaio ho ricevuto e compilato il presente atto, del quale ho dato lettura, ai Componenti i quali, su mia richiesta approvato e dichiarato in tutto conforme alla loro volontà, con me Notaio lo sottoscrivono. =====

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio occupa facciate intere otto e sin qui della nona di tre fogli. =====

Firmato [redacted] =====

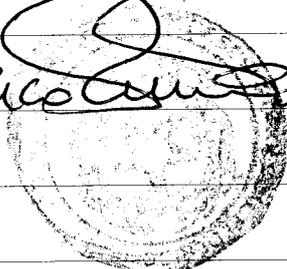
Firmato [redacted] =====

Firmato [redacted] =====

Firmato Federico Tedeschi Porceddu notaio =====

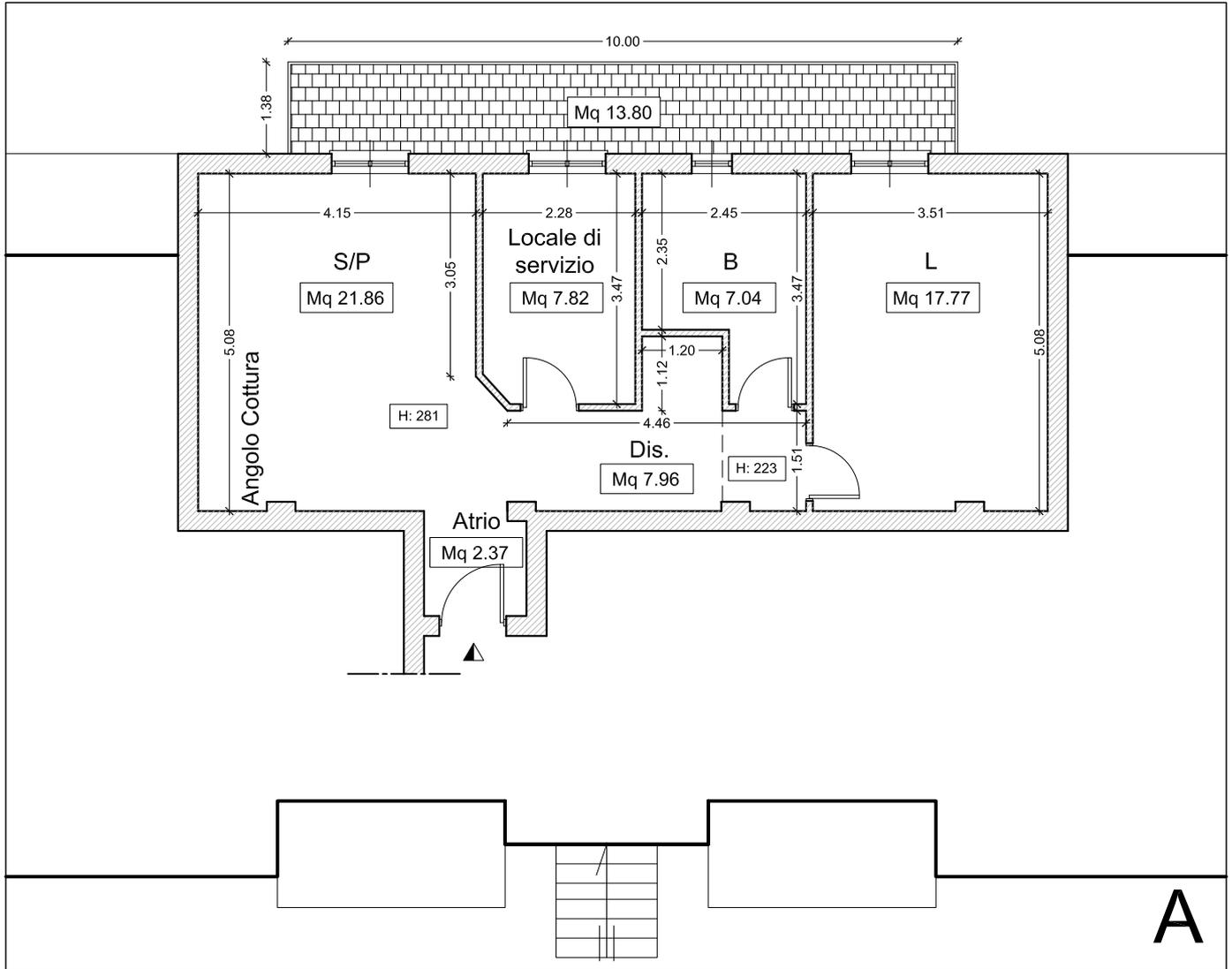
Copia autentica in conformità dell'originale firmata a norma di legge. Si rilascia ad uso fiscale di parte esente da bollo Nepi, lì 1 Agosto 2018. =====

Toscatto Viter
[redacted]
n° [redacted] d'ordine
n° [redacted] di formalità
L. [redacted]

Federico Tedeschi Porceddu


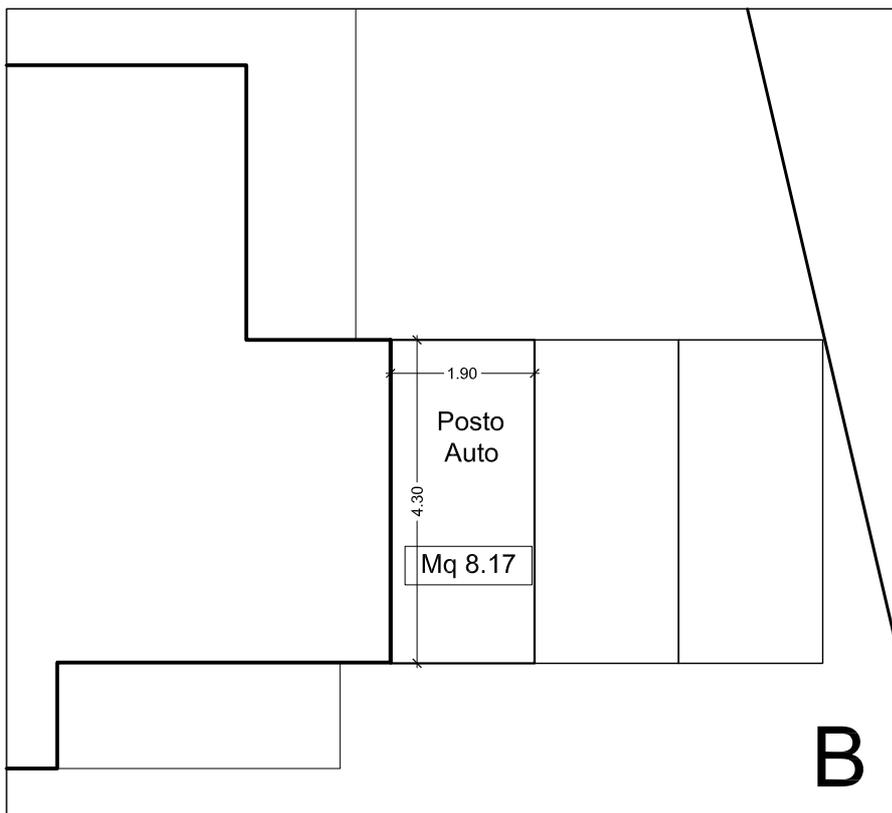
All.4 – Ubicazione dei cespiti

SUPERFICIE UTILE

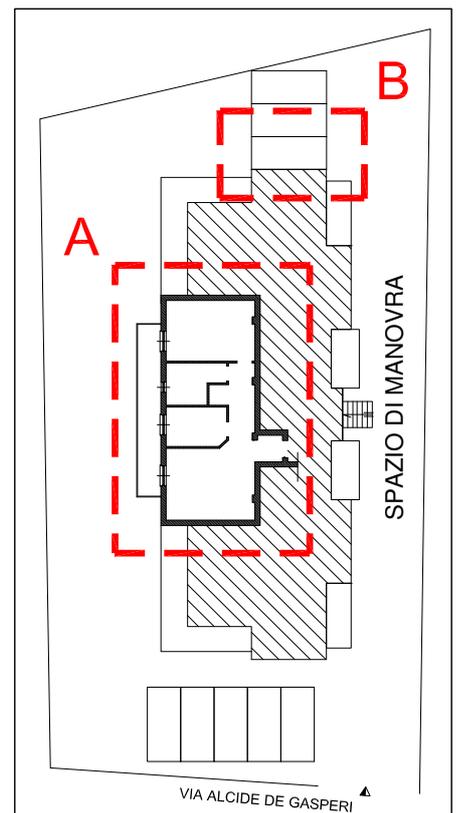


PIANO RIALZATO - Fg. ■ Part.IIa ■ Sub ■

Rapp. 1:100



PIANO TERRA Posto auto esterno - Fg. ■ Part.IIa ■ Sub ■ Rapp. 1:100



Key Plan