

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 187/2019

Promossa da:

Unione Banche Italiane S.p.a. (UBI BANCA)

(Domiciliato presso avv.to [redacted] (19))

contro

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

AGGIORNAMENTO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 06/10/2022

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Carbognano , in via Venti Settembre 81, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla " **Unione Banche Italiane S.p.a. (UBI BANCA)** ." , elettivamente domiciliata in presso avv. [redacted] in [redacted] (19)

contro:

- G. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- [redacted] nato [redacted] il [redacted]

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione immobiliare n° [redacted]), invitandomi a comparire all'udienza del 14/10/2021, per il giuramento di rito e il conferimento del mandato relativo ai seguenti quesiti:



- 1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) effettui visure catastali aggiornate.
- 3) consulti i pubblici registri immobiliari dell'agenzia del Territorio (già agenzia delle Entrate)
- 4) predisponga sulla base dei documenti in atti elenco delle trascrizioni
- 5) acquisisca ove non depositati le mappe censuarie identificative ed il certificato di destinazione urbanistica
- 6) Consulti i registri dello stato civile /o il registro delle imprese atto di matrimonio/visura camerale.
- 7) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 8) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene a quanto riportato nel pignoramento.
- 9) Descriva la corrispondenza tra la descrizione del cespide contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati catastali.
- 10) segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene/comuni o comunque non pignorate....
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- 12) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 14) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 15) Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono.....
- 16) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, uso civico, livello e relativi canoni di affrancazione



- 17) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione le spese straordinarie già deliberate le spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- 18) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.
- 19) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 20) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie o del nucleo familiare.....
- 22) accertare se l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 23) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 24) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.
- 25) indichi il criterio di stima utilizzato e le fonti utilizzate
- 26) segnali in caso di contratto di locazione la eventuale inadeguatezza del canone di locazione.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dal creditore, a seguito di invito del custode nominato che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 05 Novembre 2021 alle ore 10:00 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 05 del mese di Novembre dell'anno 2021, alle ore 10.00 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Ischia di Castro (VT), presso l' immobile pignorato e all'appuntamento fissato si sono presentati [REDACTED] come da verbale Già depositato



in Atti, così che è stato possibile procedere alla prima ispezione del bene pignorato.

Il sopralluogo ritenuto esaustivo del bene così da poter provvedere previo reperimento delle varie documentazioni a proseguire le operazioni peritali in merito alle indagini di mercato, le conformità urbanistiche e quant' altro necessario per poter relazionale quanto segue.

Quesito 1

Acquisita ed esaminata la doc. di cui all'art 567 comma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa incompletezze.

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento vengono citati i seguenti immobili in Ischia Di Castro (VT)

"N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq) e sub 4 (c.2 477 mq).

ad oggi risultanti coerenti a quanto riportato in catasto e correttamente identificati nel pignoramento e nella trascrizione della Nota di pignoramento.

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di pignoramento al ventennio antecedente sul bene pignorato (per identificativo)

-Comune di ISCHIA DI CASTRO foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4.

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL [REDACTED] reg. Particolare [REDACTED] reg. Generale [REDACTED]

Accettazione tacita eredità Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL [REDACTED] reg. Particolare [REDACTED] reg. Generale [REDACTED].

Accettazione tacita eredità Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4

CONTRO

-TRASCRIZIONE DEL [REDACTED] reg. Particolare [REDACTED] reg. Generale [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili/Ufficiale Giudiziario Tribunale di VITERBO rep. [REDACTED] de [REDACTED]



-Bene al Foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL [redacted] reg. Particolare [redacted] reg. Generale [redacted].
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Rep. [redacted] del

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4

CONTRO

-TRASCRIZIONE del [redacted] reg. Particolare [redacted] Reg. Generale [redacted].
Ipoteca Volontaria notaio [redacted] REP [redacted] DEL

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108 Sub 3 - 4

A FAVORE

-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del [redacted] reg. Particolare [redacted] Reg.
Generale [redacted]. EROGAZIONE A SALDO notaio [redacted] REP

- ISCRIZIONE DI RIFERIMENT [redacted] DEL [redacted] -

A FAVORE

-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del [redacted] reg. Particolare [redacted] Reg.
Generale [redacted] RIDUZIONE DI SOMMA notaio [redacted] REP

- ISCRIZIONE DI RIFERIMENTO [redacted] DEL [redacted] -

CONTRO

-TRASCRIZIONE del [redacted] reg. Particolare [redacted] Reg. Generale [redacted].
Ipoteca Volontaria [redacted] REP [redacted] DEL

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108

A FAVORE

-TRASCRIZIONE de [redacted] reg. Particolare [redacted] Reg. Generale [redacted].
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA notaio [redacted] REP [redacted] DEL

-Bene al Foglio 45 p.Ila 108

<<<<<<<<<<<

>>>>>>>>>>>



La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento. Un'unica eccezione, non risulta presentata denuncia di successione della Sig. [REDACTED] deceduta il [REDACTED] ma risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità (Allegato 1 – Titoli di proprietà - visura catastale Storica terreni e Fabbricati - ispezioni ipotecarie)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile/con annotazioni Marginali.

Quesito 7

I beni oggetto della presente stima sono :

due **Unità immobiliari ad uso agricolo "tettoie" così censite AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI Ischia di Castro ,**

- a) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq)
- b) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 4 (c.2 477 mq).

Entrambe ricadenti sulla medesima particella 108 del catasto terreni censita come B.C.N.C. confinante per più lati con la viabilità di accesso, altro lato Nord con la Particella 56 e 621 (terreni), restante lato sud con particella 109.

L'immobile a) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista , con Pilastrini in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica) in parte crollata si presume a seguito di eventi atmosferici eccezionali; Misura una lunghezza di metri 40,00 circa con larghezza pari a metri 10, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5. Sviluppa una superficie di mq 400 circa.

L'immobile b) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista , con Pilastrini in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica); Misura una lunghezza di metri 40,00 circa



con larghezza pari a metri 11.50, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5,90 Sviluppa una superficie di mq 460 circa.

Entrambe gli immobili hanno accesso non esclusivo ma in comune con gli altri fabbricati insistenti nella stessa particella ma non inglobati nel pignoramento tramite l'ampia area recintata e delimitata da cancello metallico (sub 1)

L'intero compendio è in mediocre stato di conservazione/manutenzione strutturale, dovuta anche agli eventi meteorologici straordinari; non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

ALLEGATO 4 - Doc. fotografica

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dalla " [REDACTED] " di seguito [REDACTED], elettivamente domiciliata in presso avv.to [REDACTED] Domiciliato presso avv.to [REDACTED] in [REDACTED].

Contro

- [REDACTED] nato a Ischia di Castro il [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Per la Quota di [REDACTED] beni in piena proprietà quali:

- a) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq)
- b) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 4 (c.2 477 mq).

Si Fa presente che i dati riportati nell'atto di pignoramento (sopra esposti) identificano ad oggi il bene

Quesito 9

L'immobile come ad oggi censito non coincide con quanto riportato nel titolo di provenienza atto ultra ventennale notaio [REDACTED] REP. [REDACTED] DEL [REDACTED] in quanto i dati catastali a seguito di successive variazioni catastali sono stati modificati, pertanto lo storico è verificato. Vedi Allegato 1 (visure storiche)



Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Nessuna segnalazione

Quesito 13

Per quanto attiene al compendio pignorato La destinazione d'uso dell'immobile è NON RESIDENZIALE AGRICOLO E RICADE NELLE PREVISIONI DI PRG VIGENTE COME ZONA AGRICOLA E NEL P.U.G.C. ADOTTATO COME ZONA AGRICOLA E.1 NON VINCOLATA

Quesito 14

urbanisticamente Il compendio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ricercate dall'ufficio tecnico quali:

-CONCESSIONE EDILIZIA ● DEL [REDACTED]

-CONCESSIONE EDILIZIA ● DEL [REDACTED]

-CONCESSIONE EDILIZIA ● DEL [REDACTED]

Per il raffronto urbanistico si compara lo stato dei luoghi in base ai titoli abilitativi rilasciati:

- a) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq)

Per detto immobile non risulta rilasciata alcun titolo abilitativo.

- b) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 4 (c.2 477 mq).

Presente immobile conforme al titolo edilizio Rilasciato.

-sono presenti difformità non sanabili in quanto l'immobile di cui al punto a) non risulta autorizzato in atti comunali. Ed andrà rimosso totalmente con quantificazione di spese ripartite come di seguito:

€ 6.852,00 circa da computo metrico oltre iva attotondato ad € 9.000,00

€ 1.000,00 per comunicazione s.c.i.a. a cura di un tecnico abilitato.

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di Appartenenza.

quesito 16

GEOMETRA NARDOCCI FABRIZIO ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI AL N° 1254 CON STUDIO IN VIA VENTI SETTEMBRE, 81 01030 CARBOGNANO (VT)



-non sono presenti usi civici come da dichiarazione comunale

Allegato 6

quesito 17

Nessuna Segnalazione In Merito_

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di dividere il Compendio Pignorato in n° 1 Lotti.

LOTTO 1:

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero degli esecutati (1/2 ciascuno esecutato sui seguenti immobili **uso agricolo "tettoie" così censite AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ischia di Castro ,**

- a) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq)
- b) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 4 (c.2 477 mq).

Entrambe ricadenti sulla medesima particella 108 del catasto terreni censita come B.C.N.C. confinante per più lati con la viabilità di accesso, altro lato Nord con la Particella 56 e 621 (terreni), restante lato sud con particella 109.

L'immobile a) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista , con Pilastri in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica) in parte crollata si presume a seguito di eventi atmosferici eccezionali; Misura una lunghezza di metri 40,00 circa con larghezza pari a metri 10, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5. Sviluppa una superficie di mq 400 circa.(detto immobile non autorizzato va rimosso in quanto non sanabile)

L'immobile b) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista , con Pilastri in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica); Misura una lunghezza di metri 40,00 circa con larghezza pari a metri 11.50, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5,90 Sviluppa una superficie di mq 460 circa.



Entrambe gli immobili hanno accesso non esclusivo ma in comune con gli altri fabbricati insistenti nella stessa particella ma non inglobati nel pignoramento tramite l'ampia area recintata e delimitata con cancello metallico (sub 1)

L'intero compendio è in mediocre stato di conservazione/manutenzione strutturale, dovuta anche agli eventi meteorologici straordinari; non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

Quesito 19

l'immobile è stato pignorato: per intero [REDACTED] della proprietà di [REDACTED]

quesito 20

L'immobile risulta libero

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 23

Non Risultano vincoli del tipo paesaggistico

Mentre risulta vincolato dal punto di vista idrogeologico

quesito 24

Diritto di proprietà di [REDACTED] dell'intero degli [REDACTED] ([REDACTED]) sui seguenti immobili **uso agricolo "tettoie" così censite AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ischia di Castro ,**

- a) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 3 (C.2 408 mq)
- b) "N.C.E.U. nel Comune di ISCHIA DI CASTRO (VT), Loc. Santa Lucia Foglio 145 particella 108 subalterno 4 (c.2 477 mq).

Entrambe ricadenti sulla medesima particella 108 del catasto terreni censita come B.C.N.C. confinante per più lati con la viabilità di accesso, altro lato Nord con la Particella 56 e 621 (terreni), restante lato sud con particella 109.

L'immobile a) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista , con Pilastri in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica) in parte crollata si presume a seguito di



eventi atmosferici eccezionali; Misura una lunghezza di metri 40,00 circa con larghezza pari a metri 10, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5. Sviluppa una superficie di mq 400 circa. (detto immobile non autorizzato va rimosso in quanto non sanabile)

L'immobile b) è composto da una tettoia agricola in acciaio realizzata con Fondazioni IN c.a. a vista, con Pilastrini in acciaio interposti tra di loro ad interasse costante, con copertura in arcarecci metallici e travature reticolari e sovrastante ondulina (non metallica); Misura una lunghezza di metri 40,00 circa con larghezza pari a metri 11.50, le altezze medie (tra imposta e colmo) di poco superiore ai metri 5,90. Sviluppa una superficie di mq 460 circa.

Entrambe gli immobili hanno accesso non esclusivo ma in comune con gli altri fabbricati insistenti nella stessa particella ma non inglobati nel pignoramento tramite l'ampia area recintata e delimitata con cancello metallico (sub 1)

L'intero compendio è in mediocre stato di conservazione/manutenzione strutturale, dovuta anche agli eventi meteorologici straordinari; non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

Calcolo Consistenza

AREA DI SEDIME FABBRICATO A (da rimuovere) mq catastali 408

FABBRICATO B mq catastali 477

Totale consistenza MQ 477 DI TETTOIA E MQ 408 DI AREA AGRICOLA

<<<<<<<<<<<

quesito 25

Calcolata la consistenza dell'intero compendio pignorato si procede a determinare il valore di mercato degli stessi.

Nel caso che si sta esaminando occorre stabilire il prezzo dell'immobile per una sua futura vendita. Pertanto il criterio ritenuto più idoneo allo scopo è quello del *più probabile valore di mercato* ottenuto mediante un *procedimento di stima per confronto diretto*, (processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione). Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia



direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nel caso specifico (stima di un fabbricato) è la superficie commerciale (comprensiva di mura); Indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari della zona quali immobiliare.it e casa.it (che richiama alcune proposte in vendita di Altre agenzie immobiliari) oltre che consultato l'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'ultimo semestre pubblicato, (O.M.I) e la banca dati della camera del commercio di Viterbo non hanno consentito di risalire ad un valore di mercato, se non riferito esclusivamente ai terreni agricoli

Che oscillano tra le € 10.500,00 per ha e le 18.000,00

Per l'immobile invece (immobile B) si provvederà con la stima del valore di costo/realizzazione che oscilla tra le € 150 e le € 220 per mq di superficie decrementato di un coefficiente di vetustà del 30%.

=====

LOTTO 1 :

AREA DI SEDIME FABBRICATO A (da rimuovere)

mq catastali 408 x €/mq 1.50 = € 612,00

FABBRICATO B tettoia

mq catastali 477 x €/mq 200 = € 95.400,0 decrementato del 30% per vetustà delle strutture ed avremo:

€ 95.400,00 - 30% = € 95.400,00 - € 28.620,00 = € 66.780,00

da cui detrarre la somma delle spese di ripristino:

-Spese di regolarizzazione € 10.000,00

-eventuali spese di imposizione servitù di passaggio (onorario legale su base parametrica e spese) sull'area Foglio 145 particella 108 subalterno 1 stimate in
€ 7.000,00

Consegue che il prezzo b. d'asta sarà di € 67.392,00 - € 10.000,00 - 7.000,00
= € 50.392,00 (Cinquantamilatrecentonovantadue/00)

Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

GEOMETRA NARDOCCI FABRIZIO ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI AL N° 1254 CON STUDIO IN VIA VENTI SETTEMBRE, 81 01030 CARBOGNANO (VT)



Allegati invariati già Depositati e notificati.

- 1-Atti originari compra-vendita - visura catastale
- 2-Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica
- 5- copia titoli abilitativi e dim. difformità
- 6- certificazione usi civici.

Nepi li 11 Maggio 2022

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio

