



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 209/20
DEBITORE: 
CREDITORE PROCEDENTE: CONDOMINIO VIA REGINA MARGHERITA N. 3 - CANINO
CUSTODE GIUDIZIARIO: 
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 209/20 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 25/02/2021 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati indicati nell'incarico:
- 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 effettuate nei venti 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 del 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 di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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 eseguiti, 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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui 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 di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in 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 identificato 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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 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;
- 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 abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 già 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 nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'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 uso civico e se 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 della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi 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 le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca 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 ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo 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 se fosse una 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 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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici 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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed 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'articolo 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 contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;
- 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, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

- dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 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 di 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;
- c) che in data 07/04/2021 il Custode dell'esecuzione [REDACTED] effettuava un primo accesso in cui l'esecutata non si presentava sui luoghi indicati nella comunicazione inviata dal Custode in quanto non avendo ritirato la notifica di avviso non era al corrente della data stabilita per il sopralluogo;
- d) che il sottoscritto CTU il giorno 13/04/2021 alle ore 17:30, si è recato unitamente al Custode presso l'immobile del compendio pignorato situato a Canino, Via Cavour n. 38, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 18:10 le operazioni peritali si sono concluse, dato atto dell'impossibilità di riuscire a visionare

l'altro bene pignorato a causa dell'istanza ex art. 54 ter DL 137/20, prodotta in copia dalla debitrice e consegnata al Custode, depositata nel fascicolo dal legale dell'esecutata, Avv. [REDACTED], unitamente al certificato di residenza e della conseguente sospensione delle attività in attesa del provvedimento del G.E.;

- e) che in data 17/06/2021 il G.E. rispondendo all'informativa di sospensione per istanza di parte ex art. 54 ter D.L. 137/2020 formulata dal Custode, respingeva l'istanza di sospensione avanzata dall'[REDACTED] "non risultando provata la detenzione del bene";
- f) che il giorno 06/07/2021 alle ore 17:00 con un secondo sopralluogo sono regolarmente proseguite le operazioni di accesso presso il bene pignorato non ancora visionato, durante le quali la scrivente ha reperito tutte le informazioni utili e svolto tutte le azioni necessarie per adempiere all'incarico assegnatole dal G.E.. Dopo il sopralluogo nell'appartamento di Via Regina Margherita n. 3, il CTU ha chiesto di poter tornare nell'immobile di Via Cavour n. 38, in quanto dall'esame degli atti reperiti sull'immobile dopo l'accesso del 13/04/2021, risulta l'esistenza di una cantina al piano interrato sottostante il locale commerciale, alla quale non era stato fatto alcun cenno durante l'accesso del 13/04/2021. Questa cantina, avendo un ingresso posto dietro l'armadiatura del negozio, non era visibile dal locale del piano terra e quindi di conseguenza non era stata visionata durante il precedente accesso. Dall'accertamento è emerso che il vano porta di accesso alla cantina sottostante il locale commerciale è stato murato e a tale proposito, la debitrice, come si evince anche dal verbale redatto dal Custode (All. 1), dichiara che *il suddetto locale al momento non è accessibile in quanto l'apertura che conduce al locale è stata sigillata al fine di evitare l'accesso nel locale commerciale di animali*. La debitrice nel medesimo verbale dichiara inoltre che la suddetta cantina risulta composta da n. 5 locali posti su diversi livelli e che nel complesso misurano circa 4 volte la superficie del locale commerciale posto a livello stradale. Alle ore 18:40 con la redazione del verbale di secondo accesso da parte del Custode si sono concluse le operazioni peritali;
- g) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Canino, Foglio 28, Particella 458, Subalterno 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 62 mq, Rendita 101,23 Euro – Via Regina Margherita n. 3, P1-P2;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Canino, Foglio 28, Particella 468, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 17 mq, Rendita 264,27 Euro - Via Cavour n. 38, PT.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento R. [REDACTED] edatto il 27/10/2020 su istanza del Condominio Via Regina Margherita n. 3 – Canino e trascritto al Reg. Gen. n. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED] di formalità in data [REDACTED] risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari Rep. 1304, riscontrando quanto segue:

▪ IMMOBILE CENSITO A CANINO AL Fgl. 28 P.IIa 458 Sub. 3

- il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (06/11/2000) è costituito dall'Atto di Compravendita del 04/11/1988 rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il 15/11/1988 al [redacted] di formalità, con il quale [redacted] [redacted] (All. 3);
- i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono elencati di seguito:
 - Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 09/07/2003, [redacted], per causa di morte del Sig. [redacted] in qualità di proprietario per la quota di 1/1 di proprietà, in favore dei Signori [redacted] [redacted] ciascuno per la quota di proprietà di 1/3, rettificato con successivo Atto di Denuncia di Successione, per dimenticanza di un erede, registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 09/07/2003, [redacted] in favore dei Signori [redacted] [redacted] [redacted] ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/4 (All. 3). Gli atti di Successione sopra citati non risultano trascritti;
 - Atto di Compravendita di provenienza del bene del 09/07/2003, rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il [redacted] [redacted] (All. 3), con il quale [redacted] [redacted] sono il bene, ciascuno per i rispettivi diritti di proprietà e congiuntamente per l'intero, all'esecutata.

▪ IMMOBILE CENSITO A CANINO AL Fgl. 28 P.IIa 468 Sub. 2

- il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (06/11/2000) è costituito dall'Atto di Compravendita [redacted] rogato dal notaio A [redacted] trascritto a Viterbo il [redacted]

30/03/2000 al n. 3410/4355 di formalità (All. 3), con il quale [redacted]
[redacted], ciascuna per la propria quota di proprietà pari a 6/18, [redacted]
[redacted] ciascuna per la propria quota di proprietà
pari a 2/18, [redacted] per la quota di nuda proprietà pari a 1/18 e la
[redacted] per la propria quota di usufrutto pari a 2/18, vendono
congiuntamente l'immobile all'esecutata, già proprietaria di 1/18 della nuda proprietà
del bene pervenutole per Atto di Donazione del 06/02/1998 rogato dal notaio Adriano
[redacted]
[redacted] formalità (All. 3).

- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dall'Atto di Compravendita del [redacted] entrambi rogati dal notaio Adriano Castaldi sopra descritti ed allegati alla presente relazione (All. 3). Al fine di ricostruire con esattezza i passaggi fondamentali che sono intervenuti nel trasferimento del bene tra i vari intestatari, la cui documentazione reperita dagli atti del fascicolo e della banca dati catastale è risultata frammentaria, sono state reperite dalla scrivente l'Atto di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo al n. 34, Vol. [redacted] in data [redacted] e poi rettificato con l'Atto di Successione del [redacted] a proprietà dell'immobile apparteneva fino al 19/03/1987 per l'intera quota di proprietà a [redacted]. Per disposizione testamentaria pubblicata con verbale del notaio [redacted] viene dapprima trasferita la nuda proprietà del bene a favore delle tre sorelle del de cuius, [redacted] ciascuna per una quota pari a 1/3, con usufrutto generale a favore della moglie [redacted] successivamente con Atto di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 23/07/1990, al n. 10, Vol. n. 820 (All. 3), a rettifica dell'Atto di Successione di [redacted] Vol. n. 751, causa mortis del [redacted] definitivamente trasferita alle stesse

con mantenimento dell'usufrutto generale a favore della [REDACTED]
Successivamente con Atto di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo
al n. 58, Vol. n. 931, causa mortis della [REDACTED], la quota di
proprietà pari a 1/3 della de cuius viene trasferita alle figlie [REDACTED]
[REDACTED], ciascuna per una quota di proprietà pari a 2/18.
Di conseguenza le quote di proprietà dell'[REDACTED]
[REDACTED] pari ad 1/3 ciascuna vengono ricalcolate in diciottesimi e trasformate nei 6/18
ciascuna, che saranno poi trasferiti all'executata con l'Atto di Compravendita di
provenienza del bene del 22/03/2000 [REDACTED], rogato dal notaio Adriano Castaldi.
Infine [REDACTED], intestataria di una quota di proprietà pari a 2/18 del
bene, in data 06/02/1998, rispettivamente con gli Atti di Donazione [REDACTED]
[REDACTED] rogati dal notaio Adriano Castaldi, trasferisce una quota di nuda proprietà pari a
1/18 alla fig[REDACTED], l'altra quota di nuda proprietà pari a
1/18 alla [REDACTED] quale trasferirà detta quota di nuda proprietà
all'executata con l'Atto di Compravendita del 22/03/2000, [REDACTED] rogato dal
notaio Adriano Castaldi.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali contenute nella certificazione notarile e delle visure attuali che sono state aggiornate dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 2):

▪ **Immobile censito a Canino al Fgl. 28 P.lla 458 Sub. 3**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 30/05/2014, protocollo n. VT0060507, in atti dal 30/05/2014 – GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 25053.1/2014);
- c) Variazione del 29/10/2004, protocollo n. VT0145270, in atti dal 29/10/2004 – VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37735.3/2004). Con questa variazione i dati identificativi del bene vengono modificati

da quelli originari (foglio MU, particella 235 subalterno 3) agli attuali (foglio 68, particella 458, subalterno3);

- d) Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- e) Inserimento in data 30/06/1987 della particella nell'impianto meccanografico.

▪ **Immobilе censito a Canino al Fgl. 28 P.lla 468 Sub. 2**

- a) Variazione del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 29/10/2004, protocollo n. VT0145270, in atti dal 29/10/2004 – VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37735.3/2004). Con questa variazione i dati identificativi del bene vengono modificati da quelli originali (foglio MU, particella 244 subalterno 2) agli attuali (foglio 28, particella 468, subalterno2);
- c) Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- d) Inserimento in data 30/06/1987 della particella nell'impianto meccanografico.

Si evidenzia al solo scopo di completezza di informazione che nella indicazione dei dati catastali contenuti nella visura storica dei beni nella individuazione del foglio al posto del numero compare la sigla MU. Questa espressione, che corrisponde alla dicitura *Mappa Urbana*, era inizialmente utilizzata in alcuni comuni per distinguere i beni dei centri urbani dai terreni ed è stata successivamente sostituita dalla numerazione del Foglio (in questo caso 68) per allineare il Catasto Urbano a quello dei Terreni attribuendo alle due mappe il medesimo numero (Rif. variazione per modifica identificativo allineamento mappe n. 37735.3/2004).

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ **Immobile censito a Canino al Fgl. 28 P.lla 458 Sub. 3 e immobile censito a Canino al Fgl. 28 P.lla 468 Sub. 2**

- a) **Iscrizione** del 10/09/2008 Registro Generale 15328 - Registro Particolare 2890 - Pubblico Ufficiale Fortini Fabrizio Rep. 40028/23299 del 05/09/2008 - **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** -
- b) **Trascrizione** del 06/11/2020 Registro Generale 14358 - Registro Particolare 11345 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 1304 del 27/10/2020 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 2).

Vista la natura dei beni pignorati non si è ritenuta necessaria l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica indispensabili unicamente per i terreni.

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Canino, dove l'executata è residente, ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Canino e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

QUESITO N.° 7

La proprietà dell'executata oggetto del procedimento è costituita da due unità immobiliari rispettivamente con destinazione abitativa e commerciale situate nel centro storico di Canino, a poca distanza l'una dall'altra, e in prossimità di Piazza Vittorio Emanuele, una delle piazze principali del centro abitato di Canino, caratterizzata da una grande fontana monumentale, dalla quale è possibile inquadrarle entrambe (All. 6 foto 1).

L'immobile con destinazione commerciale censito al foglio 28, particella 468, subalterno 2, è costituito da un unico ambiente situato al piano terra di un palazzetto dislocato su tre piani fuoriterza posto in continuità con il tessuto edilizio storico e presenta un solo lato aperto sulla strada e i restanti tre lati confinanti con ambienti di altra proprietà (All. 6 foto 2). L'accesso al bene avviene dal civico 38 di Via Cavour attraverso un infisso ad un'anta con pannello in vetro singolo e telaio metallico con sopraluca, provvisto all'esterno di una inferriata di sicurezza metallica (All. 6 foto 3). Nello spazio compreso tra l'inferriata metallica e l'infisso è presente su un lato una piccola vetrina espositiva e sull'altro un rivestimento paritale a specchio (All. 6 foto 4). L'ambiente è caratterizzato da una forma trapezoidale irregolare che tende ad allargarsi sul lato opposto all'ingresso. Lungo il muro perimetrale in direzione nord è presente una nicchia nella muratura di lunghezza 86 cm e profondità 51 cm, coperta da una tenda, all'interno della quale è posizionato un bidet e una presa d'acqua (All. 6 foto 5 e 6). Il soffitto del locale è controsoffittato con elementi dogati in pvc, e anche le pareti sono rivestite fino ad una altezza di circa 210 cm con elementi dogati in pvc e tinteggiate di bianco nella parte superiore (All. 6 foto 7 e 8). Il pavimento è uniformemente realizzato con elementi in gres di colore chiaro di dimensioni 30x30 cm posati dritti. Il locale risulta provvisto di impianto elettrico e privo di impianto di riscaldamento, la sua superficie commerciale è di circa 26 mq (calpestabile 17,14 mq), con altezza libera interna pari a circa 275 cm ridotta per la presenza del controsoffitto a 264 cm. Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono buone.

L'immobile con destinazione abitativa censito al Foglio 28, particella 458, subalterno 3, si trova all'interno di un fabbricato costituito da sole due unità immobiliari, una posta al piano primo e l'altra al piano secondo, avente accesso dal civico 3 di Via Regina Margherita (All. 6 foto 9 e 10), tramite una ripida scala in peperino ad unica rampa che si prolunga fino al piano stradale con quattro gradini esterni al portone di ingresso ligneo (All. 6 foto 11).

Il prospetto principale del fabbricato è visibile in scorcio da piazza Vittorio Emanuele e presenta una forma slanciata che rimanda a una conformazione leggermente a torre, accentuata dallo stretto cono visuale che si gode dalla piazza. Nell'insieme il volume presenta linee piuttosto disordinate dovute sia al disallineamento delle finestre che alla loro disomogeneità. Il posizionamento delle finestre, tutte diverse tra loro sia per dimensione che per tipologia che

per la presenza o meno delle cornici decorative dei fori finestra, spezza il ritmo dato dall'alternanza di vuoti e di pieni tipico degli edifici con struttura portante in muratura. A poca distanza dall'imposta della copertura a doppia falda è presente un cornicione terminale decorato con semplici modanature, che lega il prospetto principale a quello laterale e a quello che si affaccia sul retro lungo Via Concordia. Al piano terra è presente lungo tutti i tre lati visibili dall'esterno (il quarto lato dell'edificio si trova in aderenza al fabbricato adiacente) una fascia basamentale di colore grigio realizzata con intonaco a granulometria più grande realizzata a protezione dalle acque meteoriche e dallo sporco, che si contrappone alla colorazione gialla uniforme delle altre parti delle facciate. Nel complesso tuttavia tutti i prospetti del fabbricato sono caratterizzati da forme semplici e lineari e sono completamente privi di elementi decorativi di pregio architettonico.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, i tramezzi che delimitano i vari ambienti interni sono realizzati con elementi forati in laterizio, la copertura è a due falde, dotata di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'unità abitativa colpita dal pignoramento si trova al piano primo ed è costituita da soli 4 ambienti: una cucina/soggiorno, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio posizionato nel sottoscala (All. 6 foto 12 alla 18). Tutti gli ambienti dell'abitazione sono aerati naturalmente (fatta eccezione solo per il ripostiglio del sottoscala) e ben illuminati, gli infissi sono in alluminio a doppio vetro con persiane esterne sempre in alluminio (tranne nella finestra del bagno che è priva di oscuranti), le porte sono a soffietto in pvc e il bagno è munito di sanitari (lavabo, vasca, water, bidet) e di rivestimento ceramico alle pareti realizzato con elementi a mosaico montati su rete di formato 30x30 cm. Il pavimento della cucina e della camera è realizzato con elementi in ceramica di dimensioni 20x20 cm posati in modo da formare un motivo floreale, mentre quello del bagno è uniforme e montato dritto. Un decoro a fiori è presente anche nel rivestimento della zona cottura della cucina sebbene con formato e disegno differente rispetto a quello del pavimento. Le pareti sono tinteggiate di bianco. Il soffitto di tutti gli ambienti presenta un solaio a voltine realizzato con profilati in acciaio e mattoni, intonacato e tinteggiato di bianco.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'immobile è presente l'impianto per la fornitura di gas metano e la cucina è infatti munita di gas per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con elementi terminali radianti in alluminio. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 37,31 mq (calpestabile 26.03 mq), l'altezza libera interna media ha un valore di 228,5 cm (altezza in chiave 232 cm e al travetto 225 cm).

In generale le condizioni di conservazione e mantenimento dell'appartamento sono discrete, non sono presenti fenomeni di degrado rilevante, sebbene un generale stato di incuria, abbandono e trascuratezza caratterizza tutti gli ambienti interni.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

L'unità immobiliare commerciale situata al piano terra di Via Cavour n. 38, individuata con la particella 468, subalterno 2, fatta eccezione per la realizzazione della nicchia in cui è stato posizionato un wc e una presa d'acqua, risulta conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastale. Tuttavia durante la visione dei documenti reperiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Canino è emerso che dietro l'armadio che occupa tutta la parete ovest del locale posto al piano terra è presente un varco che conduce attraverso una scala ad una cantina situata nel piano interrato. Le difformità planimetriche riguardano pertanto la totale mancanza in mappa della cantina posta al piano interrato, che non è stato possibile visionare in quanto il vano di accesso al locale è stato murato (All. 1).

Per l'unità immobiliare abitativa di Via regina Margherita n. 3, individuata con il foglio 28, la particella 458 e subalterno 3, sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante

il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano la presenza del bagno nel vano esposto a nord ovest su Via Concordia, attualmente adibito a camera da letto, l'esistenza di una finestra nel vano cucina che si affaccia su Via Regina Margherita e della nicchia della cottura sulla parete di fronte all'ingresso e la realizzazione del tramezzo nel sottoscala adibito a ripostiglio. In particolare si evidenzia che il vano rappresentato in planimetria al piano secondo e censito in planimetria insieme ai locali posti al piano primo con il medesimo subalterno 3, non appartiene all'esecutata e appare completamente separato sul piano fisico da quello sottostante colpito dal pignoramento. A tale proposito si evidenzia che la descrizione del bene pignorato che si legge all'interno del primo atto di provenienza anteriore al ventennio (art. 1, Atto di compravendita Rep. n. 104741 del 04/11/1988 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro – All. 3), corrisponde allo stato dell'unità immobiliare rappresentato al piano primo della planimetria catastale e non include nella compravendita alcun altro bene situato al piano superiore (*"la signora [redacted] vende al [redacted] il quale accetta ed acquista il seguente immobile sito in Comune di Canino e precisamente: casa di abitazione avente accesso da via Regina Margherita n. 3, composta di vani due al piano primo, confinante con detta via, via Concordia, scala comune salvo se altri, al N.C.E.U. distinta al M.U. mappale 235 sub. 3 – v. Regina Margherita n. 3 – p. 1 – categ. A/4 – classe 2 – vani 2 – Rendita Catastale L. 292"*).

I medesimi dati descrittivi dell'abitazione (piano primo, numero di vani 2), si ritrovano nel Quadro B, sezione B1: Immobile e diritti reali immobiliari, della Dichiarazione di Successione [redacted] al Quadro B, sezione B1: Immobile e diritti reali immobiliari, della Dichiarazione di Successione n. 68, Vol. 1209 registrata il 08/07/2003 (All. 3) e nell'Atto di compravendita di provenienza del bene [redacted] rogato il [redacted] dal notaio Adriano Castaldi (All. 3).

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11).

QUESITO N.° 10

Gli identificativi del bene con destinazione commerciale individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

Gli identificativi del bene con destinazione abitativa, come già esposto nel precedente quesito n. 9, includono limitatamente all'elaborato planimetrico, l'appartamento del piano secondo, che tuttavia appartiene ad altra proprietà. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico presso la banca dati catastale, in quanto durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato rappresentato in mappa ed ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento siano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà degli esecutati risultano presenti al N.C.E.U. (All. 2). Il bene con destinazione commerciale necessita di variazioni di aggiornamento catastale, in quanto dovrebbe essere inserito nella planimetria il locale posto al piano sottostante. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire questa variazione di aggiornamento catastale, in quanto durante i due sopralluoghi effettuati non è stato possibile visionare e quindi rilevare questo ambiente, per il fatto che la porta di accesso al vano, che si trova dietro una armadiatura del locale commerciale, è stata murata per evitare eventuali infiltrazioni di animali infestanti.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto inoltre di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei

luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare con destinazione abitativa di Via Regina Margherita n. 3, in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento siano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Canino sono individuate nella tavola 8, *Zonizzazione*, Scala 1:2000, del Piano Regolatore Generale del Comune di Canino (All. 7), coordinato con le prescrizioni di approvazione di cui alla Deliberazione di G. R. n. 768 del 14/03/2000, e ricade all'interno della Zona A – Centro storico, sottozona A1 – *Centro storico*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

Gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Canino. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti (All. 8) dalla quale è emerso che nell'archivio comunale non risulta essere presente alcuna pratica edilizia avente ad oggetto l'immobile situato in Via regina Margherita n. 3, mentre per il bene sito in Via Cavour n. 38 sono state reperite le seguenti pratiche edilizie, che riguardano l'unità immobiliare con destinazione commerciale di proprietà dell'esecutata:

- Denuncia di Inizio Attività n. 4/2000 presentata in data 14/03/2000, con prot. n. 2710 del 15/03/2000, su istanza dell'esecutore [REDACTED] firma del Geom. Francesco Gasperini, avente ad oggetto il *progetto per i lavori di adeguamento da eseguirsi in un locale commerciale sito in Via Cavour n. 38*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 14/2000 presentata in data 18/04/2000, con prot. n. 4565 del 30/03/2000, su istanza dell'esecutore [REDACTED] avente ad oggetto la

domanda di autorizzazione in via generale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 25 luglio 1991 relativa all'invio al Comune di una nuova relazione tecnica, che annulla e sostituisce quella precedentemente trasmessa, per la realizzazione di un *nuovo impianto a ridotto inquinamento atmosferico*. Questa pratica, sebbene protocollata all'ufficio tecnico del Comune di Canino, non presenta contenuti inerenti l'esecuzione di lavori edili e non riguarda interventi di ambito edilizio da effettuare nell'immobile. All'interno della pratica si trova un riferimento all'unità immobiliare pignorata esclusivamente nel capitolo 2 della Relazione tecnica "ubicazione dell'impianto e descrizione dei locali".

Entrambi i fabbricati risultano legittimi in quanto si trovano all'interno del centro storico di Canino e la loro edificazione è antecedente al 1942 (anno in cui viene istituito dalla normativa l'obbligo di acquisire il titolo abilitativo edilizio), come da attestazione rilasciata dal Comune di Canino (All. 8). Non è stato possibile reperire la licenza di abitabilità/agibilità dei beni.

L'immobile a destinazione commerciale risulta conforme allo stato dei luoghi descritto nell'elaborato grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività n. 4/2000 presentata al Comune di Canino in data 14/03/2000, con prot. n. 2710 del 15/03/2000, dal quale si evince l'accesso alla cantina sottostante e quindi la presenza di questo ambiente al piano interrato, sebbene non sia stato rappresentato graficamente in quanto non oggetto degli interventi descritti nella pratica edilizia. Malgrado questa mancanza non possa essere considerata una difformità urbanistico-edilizia, si ritiene che dal valore di stima del bene debba essere detratta una cifra pari a 1500,00 euro, al fine di tutelare l'aggiudicatario e considerare le spese necessarie per provvedere al rilievo metrico della cantina sottostante il locale commerciale (composta in base alle dichiarazioni della debitrice da n. 5 locali aventi consistenza complessiva pari a 4 volte la superficie del locale del piano terra e quantificabile quindi in circa 104 mq), la sua restituzione grafica e la variazione di aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare a destinazione abitativa, l'assenza di pratiche edilizie aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento non consente di verificare la sua conformità urbanistica, che di norma viene accertata attraverso il confronto tra lo stato attuale



in cui si trova il bene e quello rappresentato nelle autorizzazioni amministrative rilasciate o lo stato desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti. Constatata tuttavia la non piena corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale rilevato con il sopralluogo e quello rappresentato nella planimetria catastale (rif. quesito 9), sebbene il catasto non sia probatorio, si ritiene, anche sulla base del colloquio tenutosi con i tecnici del Comune di Canino secondo i quali lo stato rappresentato nell'elaborato catastale debba essere considerato come un ante operam rispetto alla situazione attuale, che, al fine di garantire all'aggiudicatario la piena conformità urbanistica del bene vada concordata e presentata in Comune una pratica edilizia in sanatoria e solo successivamente trasmessa la variazione di aggiornamento della banca dati catastale. I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, ecc.) sono quantificati in **3.300,00 euro**.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Canino non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili pignorati.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Canino per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte risulta l'esistenza di un condominio costituito per l'immobile di Via Regina Margherita n. 3. L'insoluto delle spese fisse di gestione e manutenzione relative all'immobile quantificate dall'Amministratore del Condominio in 5.329,38 euro è incluso

all'interno del fascicolo e ha provocato l'avvio della presente procedura esecutiva nella quale il Condominio risulta essere creditore precedente.

Dall'analisi di tutta la documentazione raccolta per l'immobile di Via Cavour n. 38 non risulta l'esistenza di un condominio costituito.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la differente conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: bene immobile situato a Canino in Via Regina Margherita n. 3, piano primo e secondo, censito al N.C.E.U. al Fgl. 28 P.lla 458 Sub. 3;
- LOTTO 2: bene immobile situato a Canino in Via Cavour n. 38, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fgl. 28 P.lla 468 Sub. 2.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota. Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore in funzione della quota di proprietà della società esecutata.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso del 14/06/2019 contenuto all'interno del fascicolo, è emerso che l'immobile con destinazione commerciale di Via Cavour n. 38, censito al foglio 28, particella 468, subalterno 2, è occupato dalla ditta individuale di [REDACTED], che vi svolge la propria attività di agenzia di servizi. [REDACTED] dichiarato in sede di sopralluogo che la titolare di questa attività è una sua parente e occupa l'immobile senza contratto e in modo gratuito.

L'immobile con destinazione abitativa risulta occupato; durante il sopralluogo la debitrice ha dichiarato (All. 1), di utilizzare l'immobile come sua unica residenza per esigenze primarie proprie. Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che per l'immobile pignorato di Via Regina Margherita n. 3, censito al foglio 28, p.lla 458, sub. 3 sussistono due contratti di locazione ad uso abitativo per i quali la debitrice risulta locataria (All. 10), che risultano entrambi scaduti (uno di durata quinquennale stipulato in data 01/07/2005 con scadenza il 01/07/2010 e l'altro stipulato in data 01/02/2015 con durata annuale e scadenza il 31/01/2016).

QUESITO N.° 21

L'immobile commerciale di Via Cavour n. 38 non è occupato dalla debitrice per esigenze primarie proprie. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo per questo bene viene quantificato in 85,00 euro mensili.

Per l'immobile con destinazione abitativa l'esecutata durante il sopralluogo del 06/07/2021 (All. 1) ha dichiarato che detto immobile costituisce la sua residenza e unica dimora. L'immobile quindi è occupato dalla debitrice per esigenze abitative primarie proprie e di conseguenza non viene indicato nella presente relazione il valore del bene locativo pignorato.

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici. Sussistono oneri di natura condominiale quantificati in 5.329,38 euro oltre interessi legali per la riscossione dei quali è stato effettuato il pignoramento degli



immobili dal Condominio di Via Regina Margherita n. 3, che ha dato avvio al presente procedimento esecutivo.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia:

650,00 € per metro quadro per l'immobile con destinazione abitativa;

875,00 € per metro quadro per l'immobile con destinazione commerciale.

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni della proprietà esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza	37,31	100%	37,31
Superficie totale commerciale			37,31 ~ 37

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

37 mq x 650,00€/mq = 24.050,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di **3.300,00 euro**.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$24.050,00 \text{ €} - 3.300,00 \text{ €} = 20.750,00 \text{ €} \text{ (valore al netto dei costi di sanatoria)}$$

LOTTO 2

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Negozio	26	100%	26
Cantina	104	30%	31,2
Superficie totale commerciale			57,2 ~ 57

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$57 \text{ mq} \times 875,00\text{€/mq} = 49.875,00$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la riapertura del vano di accesso al piano interrato, il rilievo metrico dello stesso e la successiva pratica di variazione per aggiornamento catastale descritti nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di **1.500,00 euro**.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$49.875,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 48.375,00 \text{ €} \text{ (valore al netto dei costi di aggiornamento catastale e ripristino)}$$

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Canino, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Canino (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti di locazione (All. 10). Dall'analisi dei valori degli immobili con caratteristiche simili (quesito 21), la gratuità con cui viene occupato il bene con destinazione commerciale dalla ditta individuale che vi svolge attività di servizi non risulta in linea con i prezzi di mercato dei canoni mensili registrati per la medesima zona.

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 11 Novembre 2021 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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 ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

All. 1: Verbali di accesso redatti dal Custode durante i sopralluoghi;

All. 2: Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

All. 3: Copia Atti notarili;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Canino;

All. 9: Certificazione usi civici;

All. 10: Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 11: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;

All. 12: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 10/08/2021

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

