



TRIBUNALE DI VITERBO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2023



Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI



UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 16 MAGGIO 2024



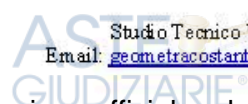
PREMESSA:

All'udienza del 12/10/2023, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it



Pagina 1 di 29



I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito nr. 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 dell'ufficio;**

Quesito nr. 2

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

Quesito nr. 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 alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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'articolo 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;

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 2 di 29

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 7

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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;

Quesito nr. 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 individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito nr. 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o 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 in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 3 di 29

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 13

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

Quesito nr. 14

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

Quesito nr. 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 4 di 29

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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. 13 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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 5 di 29

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito nr. 21

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene 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 un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Quesito nr. 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 provvedimento 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);

Quesito nr. 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 o riscatto;

Quesito nr. 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;**

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 6 di 29

Quesito nr. 25

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 di verificare 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);

Quesito nr. 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 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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 7 di 29

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 osservazioni al suo elaborato**;

Quesito nr. 30

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. 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;

Quesito nr. 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.

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 33

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 8 di 29

documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Quesito nr. 34

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

Quesito nr. 35

allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti 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 triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, la sottoscritta C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, fosse corrispondente alla planimetria depositata; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra il bene pignorato e quello censito presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canino (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona dell'Avv. Maria Teresa Santangelo, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato per il giorno 10 novembre 2023 alle ore 14:30, oltre alla

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 9 di 29

sottoscritta C.T.U., erano presenti il Custode Giudiziario e la parte esecutata.

Durante l'accesso la sottoscritta ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dell'immobile, al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e la planimetria catastale in atti.

Risposte ai quesiti

Quesito n. 1 (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.);

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma del Notaio, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2 (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile);

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- Visura storica per immobile e planimetria – N.C.E.U. Comune di Canino foglio 28 p.lla 662 sub. 3 e 4;
- Visura storica per immobile e planimetria – N.C.E.U. Comune di Canino foglio 28 p.lla 680 sub. 9;
- Visura storica per immobile – N.C.T. Comune di Canino foglio 42 p.lle 19, 20 e 110.

Dalla documentazione acquisita, risulta che i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto sono corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni.

(All. 1 – Documentazione catastale)

Quesito n. 3 (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti):

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, la sottoscritta C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma del Notaio Tommaso Gherardi, riferita al ventennio, per l'immobile oggetto di pignoramento.

IMMOBILE

- **Comune di Canino (VT) Via Guido Caratelli 13** - N.C.E.U. del Comune di Canino - foglio 28 particella 662 sub. 3 - A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 97,16.

ATTUALE PROPRIETÀ'

-
-

STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Fabrizio Fortini, del 30/12/1988 rep. 198, trascritto il 10/01/1989 al n. 375 di formalità, il Sig.

, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. MU p.lla 372 sub. 3.

- In forza di Successione a , come sopra generalizzato, deceduto il 05/11/1996, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 84 Volume 1008, trascritta a Viterbo il 16/11/1999 al n. 11054 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio MU p.lla 372 sub. 3, è pervenuto alla coniuge

. Non sono presenti

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 11 di 29

trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.

- In data 02/11/2004, a seguito di allineamento mappe n. 38365.3/2004, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio MU p.lla 372 sub. 3, diventava fg. 28 p.lla 662 sub. 3.
- In forza di Successione a _____ come sopra generalizzata, deceduta il 01/04/2014, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 605 Volume 9990, trascritta a Viterbo il 17/04/2015 al n. 3662 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio 28 p.lla 662 sub. 3, è pervenuto ai figli _____, come sopra generalizzati. Non sono presenti trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.

IMMOBILE

- **Comune di Canino (VT) Via Guido Caratelli 13** - N.C.E.U. del Comune di Canino - foglio 28 particella 662 sub. 4 - A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 151,84.

ATTUALE PROPRIETÀ

•

STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Gilardoni, del 30/07/1971 rep. 2529, la _____, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. MU p.lla 372 sub. 4.
- In forza di Successione a _____, come sopra generalizzato, deceduto il 05/11/1996, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 84 Volume 1008, trascritta a Viterbo il 16/11/1999 al n. 11054 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio MU p.lla 372 sub. 4, è pervenuto alla coniuge _____

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 12 di 29

Non sono presenti

trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.

- In data 02/11/2004, a seguito di allineamento mappe n. 38366.4/2004, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio MU p.lla 372 sub. 4, diventava fg. 28 p.lla 662 sub. 4.
- In forza di Successione a _____, come sopra generalizzata, deceduta il 01/04/2014, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 605 Volume 9990, trascritta a Viterbo il 17/04/2015 al n. 3662 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Canino al foglio 28 p.lla 662 sub. 4, è pervenuto ai figli _____ come sopra generalizzati. Non sono presenti trascrizioni di accettazioni per tale dichiarazione di successione.

IMMOBILE

- **Comune di Canino (VT) Via Col di Lana 15** - N.C.E.U. del Comune di Canino - foglio 28 particella 680 sub. 9 - C/6, classe 10, consistenza 28 mq, rendita Euro 36,15.

ATTUALE PROPRIETÀ

-
-

STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Fabrizio Fortini, del 11/10/1991 rep. 4091, la Sig.ra _____, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. 28 p.lla 680 sub. 9.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 13 di 29

Come anche si può notare anche dalla relazione notarile del Notaio
non è presente l'atto di provenienza con cui è pervenuto l'immobile alla Sig.ra

IMMOBILI

- **Comune di Canino (VT) Loc. Sala** - N.C.T. del Comune di Canino - foglio 42
particella 19:
 - AA: seminativo, classe 2, consistenza 72 mq, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,22;
 - AB: uliveto, classe 1, consistenza 4.828 mq, R.D. Euro 24,93, R.A. Euro 9,97.
- **Comune di Canino (VT) Loc. Sala** - N.C.T. del Comune di Canino - foglio 42
particella 110:
 - AA: seminativo, classe 2, consistenza 1.408 mq, R.D. Euro 11,63, R.A. Euro 4,36;
 - AB: uliveto, classe 2, consistenza 2.272 mq, R.D. Euro 9,97, R.A. Euro 4,11.

ATTUALE PROPRIETÀ

•

STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Benigni, del 19/10/1984 rep. 32992, la
Sig.ra

i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Canino al fg. 42 p.lle 19 e

110.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 14 di 29

IMMOBILE

- **Comune di Canino (VT) Loc. Sala** - N.C.T. del Comune di Canino - foglio 42
particella 20:
 - AA: seminativo, classe 2, consistenza 1.006 mq, R.D. Euro 8,31, R.A. Euro 3,12;
 - AB: uliveto, classe 1, consistenza 2.614 mq, R.D. Euro 13,50, R.A. Euro 5,40.

ATTUALE PROPRIETÀ

•

•

•

STORIA ULTRAVENTENNALE VETRALLA

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Gilardoni, del 03/09/1971 rep. 2547, il
Sig.

il terreno censito al N.C.T. del

Comune di Canino al fg. 42 p.lla 20.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Benigni, del 19/10/1984 rep. 32992, il
Sig.

, come sopra generalizzati, il

terreno censito al N.C.T. del Comune di Canino al fg. 42 p.lla 20.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 08/11/2023 per immobile Comune di Canino:
 - fg. 28 p.lla 662 sub. 3 e 4;
 - fg. 28 p.lla 680 sub. 9;
 - fg. 42 p.lle 19, 20 e 110.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 15 di 29

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(All. 2 - Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4 (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli):

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 28 P.LLA 662

SUB. 3 E 4

- 1) **TRASCRIZIONE** del 17/04/2015 - Registro Particolare 3662 Registro Generale 4640
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 605/9990 del 10/03/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2) **ISCRIZIONE** del 27/06/2022 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 366 del 08/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) **ISCRIZIONE** del 07/06/2023 - Registro Particolare 795 Registro Generale 9118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 11876 del 05/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 12/06/2023 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 9417
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 11019 del 11/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 28 P.LLA 680

SUB. 9

- 1) **TRASCRIZIONE** del 07/11/1991 - Registro Particolare 11191 Registro Generale 14330
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 4091 del 11/10/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 27/06/2022 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 366 del 08/04/2022

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 16 di 29

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 3) **ISCRIZIONE** del 04/10/2022 - Registro Particolare 1784 Registro Generale 16013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 368 del 08/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) **ISCRIZIONE** del 07/06/2023 - Registro Particolare 795 Registro Generale 9118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 11876 del 05/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 5) **TRASCRIZIONE** del 12/06/2023 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 9417
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 11019 del 11/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - FG. 42 P.LLE 19, 20 E 110.

- 1) **ISCRIZIONE** del 27/06/2022 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 10706
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 366 del 08/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2) **ISCRIZIONE** del 04/10/2022 - Registro Particolare 1784 Registro Generale 16013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 368 del 08/04/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) **ISCRIZIONE** del 07/06/2023 - Registro Particolare 795 Registro Generale 9118
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 11876 del 05/07/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 12/06/2023 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 9417
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 11019 del 11/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)
Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 17 di 29

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene):

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alla particella 662 del foglio 28, particella 680 del foglio 28 e particelle 19, 20 e 110 del foglio 42, del Comune di Canino (VT).

(All. 3 – Estratti di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile):

L'esecutato, sig.

in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

FG. 28 P.LLA 662 SUB. 3

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un appartamento, sito al piano primo del fabbricato, nel Comune di Canino, più precisamente in Via Guido Caratelli n. 13.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura. Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Necessita di manutenzione ordinaria.

Per accedere all'immobile si deve entrare nel portone condominiale a livello strada del fabbricato e passare attraverso una corte comune a tutte le unità immobiliari, salire la scala comune e poi accedere al portoncino d'ingresso.

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, cucina, due camere matrimoniali, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie totale di circa 49 mq ed un'altezza interna di 2,90 m.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro camera.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di cucina e bagno che presentano delle piastrelle su parte delle pareti. La pavimentazione è realizzata in gres.

L'immobile confina, un lato con l'esterno su due lati con il vano scala del condominio e per un lato con il sub. 4.

FG. 28 P.LLA 662 SUB. 4

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un appartamento, sito al piano primo del fabbricato, nel Comune di Canino, più precisamente in Via Guido Caratelli n. 13.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 18 di 29

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura. Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per accedere all'immobile si deve entrare nel portone condominiale a livello strada del fabbricato e passare attraverso una corte comune a tutte le unità immobiliari, salire la scala comune e poi accedere al portoncino d'ingresso.

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da cucina, due camere matrimoniali, ed un bagno, per una superficie totale di circa 51 mq ed un'altezza interna di 2,70 m.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in alluminio con vetro camera ed in parte in legno con vetro singolo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del bagno che presenta delle piastrelle su parte delle pareti. La pavimentazione è realizzata in gres.

L'immobile confina, un lato con l'esterno su due lati con il vano scala del condominio e per un lato con il sub. 3.

FG. 28 P.LLA 680 SUB. 9

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un garage, sito al piano terra del fabbricato, nel Comune di Canino, più precisamente in Via Col di Lana n. 15.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è accessibile direttamente da una rampa su strada pubblica.

L'immobile si sviluppa per una superficie totale di circa 28 mq, compreso un piccolo wc ed un'altezza interna di 2,40 m.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è realizzata in gres.

L'immobile confina, due lati con l'esterno e altri due con altri sub del condominio.

FG. 42 P.LLE 19, 20 e 110

Gli immobili, oggetto del presente pignoramento, sono terreni, nel Comune di Canino, più precisamente in Loc. Sala.

I terreni sono facilmente raggiungibili da strada pubblica a pochissimi km dal centro del paese. L'accesso avviene dalla p.lla 110 e sono tutti completamente recintati.

Per la loro posizione e composizione si possono considerare come un unico grande terreno di circa 12.200 mq.

Sono pianeggianti ed in parte coltivati ad uliveto e in parte seminativo.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 19 di 29

L'immobile confina, con la pubblica via e per gli altri lati con le p.lle 5, 145 e 149.

(All. 4 – Documentazione fotografica e progetto stato attuale)

Quesito n. 8 (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene “indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini” e quella contenuta nel pignoramento);

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che i dati contenuti nel pignoramento, non sono corretti, pertanto non consentono l'univoca identificazione del bene.

Per gli immobili al fg. 28 p.lla 662 sub. 3 e 4, il numero civico indicato è il n.7, mentre sul posto risulta essere il 13.

Per l'immobile al fg. 28 p.lla 680 sub. 9, il numero civico indicato è il n.7, mentre sul posto risulta essere il 15.

Quesito n. 9 (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale);

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dei luoghi, per l'immobile del fg. 28 p.lla 662 sub. 4 e per il fg. 28 p.lla 680 sub. 9.

Non risulta essere presente in atti la planimetria del fg. 28 p.lla 662 sub. 3.

Quesito n. 10 (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali non comprendono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Quesito n. 11 (Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);

Si rileva che i ben staggiti con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 20 di 29

Quesito n. 12 (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta delle difformità catastali. Tali variazioni non possono essere eseguite dalla sottoscritta, in quanto necessitano di pratiche comunali.

Quesito n. 13 (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);

Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. 28 p.lla 662 sub. 3, p.lla 662 sub. 4 e p.lla 680 sub. 9, risultano essere riportati nel P.R.G. alla zona B - Completamento.

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Canino al fg. 42 p.lle 19, 20 e 110, risultano essere riportati nel P.R.G. alla zona E - Aree Agricole - sottozona E1 - Agricola normale.

Quesito n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Canino, risulta che:

- 1) Gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. 28 p.lla 662 sub. 3 e 4, siano ante '67, in quanto realizzati con concessione edilizia nel 1945.

Tali immobili allo stato odierno rappresentano delle difformità, più precisamente:

- L'appartamento al sub 3 risulta essere conforme alla planimetria presentata con concessione n. 3676 del 03/10/1980, eccetto per una finestra sul posto presente nel vano camera, non riportata nel progetto. Non vi è tra l'altro alcuna planimetria catastale depositata in catasto per il suddetto subalterno.

Tale difformità può essere sanata a seguito di presentazione di S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Canino, la pratica del Genio Civile per la parte strutturale e l'accatastamento. Il tutto per un costo totale di circa € 4.000,00 che andranno decurtati dal valore dell'immobile.

- L'appartamento al sub. 4 non risulta essere rappresentato con planimetria nei vari progetti presentati in Comune in quanto ante '67, per lo stesso è stata richiesta e concessa, la pratica per l'apertura di una finestra con licenza edilizia n. 607 - 1/9 del 1975.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 21 di 29

Come unica planimetria del suddetto subalterno, abbiamo quella catastale, risalente al 1971, che presenta delle difformità e sul quale non è stata rappresentata la suddetta finestra, in quanto presentata antecedentemente la richiesta.

Più precisamente è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, tra cui lo spostamento di una porta interna, su una muratura portante ed un ampliamento verso il vano scala comune, in cui sembrerebbe essere stata spostata la scala comune di accesso agli appartamenti presenti nel piano primo.

Inoltre è rappresentata una porta di ingresso nell'attuale vano camera, non presente in realtà sul posto.

Tali difformità sono in parte sanabili, più precisamente è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura della porta di ingresso nel vano camera e lo spostamento della porta interna su muratura portante, con una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di Canino, la pratica del Genio Civile per la parte strutturale e l'accatastamento, includendo in quest'ultimo, anche la finestra già autorizzata dal Comune nel 1975.

La parte di ampliamento ed eventuale spostamento del vano scala, potrebbero non essere sanati, pertanto si prevede per tali parti, il ripristino dello stato dei luoghi come da accatastamento del 1971, presente attualmente in atti, con pratica di demolizione.

Il tutto per un costo totale di circa € 14.000,00 che andranno decurtati dal valore dell'immobile.

- 2) L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Canino al fg. 28 p.lla 680 sub. 9, risulta essere stato realizzato con concessione edilizia n. 8438 del 1990 e successiva variante n. 1398 del 1991. Tale immobile presenta delle difformità, più precisamente:
- Nel garage è presente un bagno, ma lo stesso è stato rappresentato con la porta di accesso in una posizione diversa da cui si trova attualmente.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 22 di 29

Tale difformità può essere sanata con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria presso il Comune di Canino e successivo accatastamento. Il tutto per un costo totale di circa € 3.000,00 che andrà decurtato dal valore dell'immobile.

(All. 5 – Progetti forniti dal Comune)

Quesito n. 15 (verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono):

Non sono presenti istanze di condono per i beni oggetto del presente pignoramento.

Quesito n. 16 (verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico):

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da vincoli e usi civici.

(All. 6 – CDU e Dichiarazione Comune per gli usi civici)

Quesito n. 17 (indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione):

I fabbricati degli immobili pignorati fanno parte di un condominio, ma non vi è presenza di amministratore.

Per quanto riguarda gli immobili censiti al fg. 28 p.lla 662 sub. 3 e 4, fanno parte di un condominio in cui tutti gli immobili presenti sono di proprietà dell'esecutato, per cui provvede lui stesso alla pulizia e manutenzione ordinaria dei locali comuni.

Invece per l'immobile censito al fg. 28 p.lla 680 sub. 9, non rientra nelle spese ordinarie del condominio, in quanto ha un accesso indipendente.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti):

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da n. 6 immobili.

Per la loro posizione e conformazione, la sottoscritta ha ritenuto necessario creare n. 4 lotti, come meglio descritti in seguito:

- **Lotto 1:** appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) al fg. 28 p.lla 662 sub. 3;
- **Lotto 2:** appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) al fg. 28 p.lla 662 sub. 4;
- **Lotto 3:** garage censito al N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) al fg. 28 p.lla 680 sub. 9;
- **Lotto 4:** terreni censiti al N.C.T. del Comune di Canino (VT) al fg. 42 p.lle 19, 20 e 110.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 23 di 29

Quesito n. 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);

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati ciascuno per una parte di diritto di piena proprietà, pertanto, come già descritto in precedenza al quesito n.18, la sottoscritta ritiene opportuno formare 4 lotti.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, gli immobili risultano essere occupati:

- Il lotto 1 dalla figlia e dalla nipote minorenni dell'esecutato;
- Il lotto 2 dal fratello dell'esecutato, nonché comproprietario dell'immobile;
- Il lotto 3 risulta essere utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia come garage di deposito oggetti;
- Il lotto 4, ovvero i terreni, sono coltivati dall'esecutato.

Quesito n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato);

Come già descritto nel quesito precedente, gli immobili risultano essere occupati.

Per calcolare il valore locativo del bene, sono stati presi in considerazione i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

- **Lotto 1:** si può attribuire un valore locativo mensile di € 300,00 (Euro trecento/00);
- **Lotto 2:** si può attribuire un valore locativo mensile di € 300,00 (Euro trecento/00);
- **Lotto 3:** si può attribuire un valore locativo mensile di € 100,00 (Euro cento/00);
- **Lotto 4:** si può attribuire un valore locativo mensile di € 500,00 (Euro cinquecento/00).

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

Come già descritto nei quesiti precedenti, gli immobili risultano essere occupati.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 24 di 29

Quesito n. 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);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano essere gravati da vincoli.

Quesito n. 24 (Determini il valore dell'immobile);

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in:

- € 550,00 al mq per i lotti 1 e 2;
- € 400,00 al mq per il lotto 3;
- € 0,98 al mq per la parte seminativo e € 1,45 al mq per la parte uliveto, per il lotto 4.

I suddetti valori sono utilizzati come più probabile valore di mercato, calcolati in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750.

LOTTO 1:

N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) - Fg. 28 p.lla 662 sub. 3

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$51,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 28.050,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che sono circa € 4.000,00, per cui:

$$\text{€ } 28.050,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 24.050,00 \text{ in cifra tonda si può approssimare ad € } 24.000,00$$

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 25 di 29

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

Tale valore è per l'intero appartamento, ma il debitore ne possiede solo 1/2, per cui il valore sarà: **€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**

LOTTO 2:

N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) – Fg. 28 p.lla 662 sub. 4

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

$$49,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 26.950,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che sono circa € 14.000,00, per cui:

$$\text{€ } 26.950,00 - \text{€ } 14.000,00 = \text{€ } 12.950,00 \text{ in cifra tonda si può approssimare ad € } 13.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 13.000,00 (Euro tredicimila/00)

Tale valore è per l'intero appartamento, ma il debitore ne possiede solo 1/2, per cui il valore sarà: **€ 6.500,00 (Euro seimilacinquecento/00)**

LOTTO 3:

N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) – Fg. 28 p.lla 662 sub. 3

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del garage è dato dal seguente calcolo:

$$28,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 11.200,00$$

Da tale valore, vanno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che sono circa € 3.000,00, per cui:

$$\text{€ } 11.200,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 8.200,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 8.200,00 (Euro ottomila duecento/00)

Tale valore è per l'intero appartamento, ma il debitore ne possiede solo 1/4, per cui il valore sarà: **€ 2.050,00 (Euro duemilacinquanta/00)**

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 26 di 29

LOTTO 4:**N.C.T. del Comune di Canino (VT) – Fg. 42 p.lle 19, 20 e 110**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dei terreni è dato dal seguente calcolo:

seminativo 2.486,00 mq

$$2.486,00 \text{ mq} \times 0,98 \text{ € /mq} = \text{€ } 2.436,28$$

uliveto 9.714,00 mq

$$9.714,00 \text{ mq} \times 1,45 \text{ € /mq} = \text{€ } 14.085,30$$

Per un valore totale di:

$$\text{€ } 2.436,28 + \text{€ } 14.085,30 = \text{€ } 16.521,58 \text{ in cifra tonda si può approssimare ad € } 16.500,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

in cifra tonda € 16.500,00 (Euro sedicimilacinquecento/00)

Tale valore è per l'intero appartamento, ma il debitore ne possiede solo 1/4, per cui il valore sarà: **€ 4.125,00 (Euro quattromilacentocinquante/00)**

Quesito n. 25 *(indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);*

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2023" ed i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del "secondo semestre 2023".

(All. 7 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)

Quesito n. 26 *(indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);*

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che ci siano discrete prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 27 di 29

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Non sono presenti contratti di locazioni registrati per gli immobili oggetto di pignoramento.

(All. 8 – Risposta agenzia entrate)

Quesito n. 28 (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Quesito n. 29 (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 16 maggio 2024 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 30 (Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea sia in modalità telematica);

La presente relazione si compone di 29 (ventinove) pagine ve 9 (nove) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

Quesito n. 31 (intervenga in ogni caso all'udienza fissata);

La sottoscritta interverrà in udienza.

Quesito n. 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);

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 - 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 28 di 29

dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

Quesito n. 33 (Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti):

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

Quesito n. 34 (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente tutti gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali):

Il quadro sinottico è allegato alla presente.

(All. 9 – Quadro sinottico)

Quesito n. 35 (Alleggi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d. copia del contratto di locazione e del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso f. tutta la documentazione ritenuta necessaria):

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratti di mappa catastale

All. 4 – Documentazione fotografica e progetto stato attuale

All. 5 – Progetti forniti dal Comune

All. 6 – CDU e Dichiarazione Comune per gli usi civici

All. 7 – Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia delle Entrate

All. 8 – Risposta agenzia entrate

All. 9 – Quadro sinottico

La C.T.U.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Forno di Sotto 32 – 01100 Viterbo (VT)

Email: geometracostantini@gmail.com Pec: tatjana.costantini@geopec.it

Pagina 29 di 29