

TRIBUNALE DI VITERBO



\*\*\*\*\*



**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 102/2023**

**G.E. Dott. Federico Bonato**



Promossa da OLYMPIA SPV S.R.L.

c/

(omissis)



**Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Udienza 11/06/2025**



**DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**

In Comune di Corchiano (VT), Via Roma n. 87 - precisamente:

- Quota di proprietà pari ad 1/1 (piena proprietà) su abitazione posta al piano primo composta da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali. Distinta in Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, p.lla n. 534, sub. n. 3, cat. A/2 classe 4<sup>a</sup> di vani 6,5, rendita catastale € 553,90.

L'abitazione, posta al piano primo, si compone:

- ingresso/corridoio, cucina, sala pranzo, tre camere, due bagni, due balconi, un terrazzo;

Confina con: distacco condominiale su tutti i lati, salvo altri.



**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO € 92.000,00 (novantaduemila/00)**



## **RELAZIONE**

### **A) Svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto Geometra Nello Campana è stato nominato in qualità di C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E n. 102/2023 dal G.E. Dott. Federico Bonato a carico del sig. (omissis), riguardante l'immobile sito nel Comune di Corchiano (VT):

- **Abitazione** in via Roma n. 87 distinta in catasto urbano al foglio 13, p.lla n. 534, sub. n. 3, cat. A/2 classe 4<sup>^</sup> di vani 6,5, rendita catastale € 553,90 - Piano 1.

Lo scrivente, esaminata la documentazione relativa all'atto di pignoramento depositato nella Cancelleria del Tribunale di Viterbo e la documentazione ipo-catastale relativa alla medesima Procedura Esecutiva, contattava il Custode del compendio pignorato Avv.to. Avv. Giuseppe Mariottini, per fissare la data e l'ora del sopralluogo.

Nel corso delle indagini veniva reperita presso gli Uffici/ Enti preposti, la seguente documentazione:

- **scheda urbana** dell'immobile, **stralcio catastale, visure ipo-catastali.** (**All. 1**);
- **atto di compravendita** a rogito notaio Cerini Claudio del 12/03/2008 rep. 208781/59915 trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 20/03/2008 ai nn. 4445/3066 (omissis). **All. 2**;
- **atto di compravendita** rogito notaio Ventriglia Fausto del 04/04/1975 rep. 21333/2653 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo del 24/04/1975 ai nn. 3068/2660 (omissis) – **All. 3**;
- **Permesso di Costruire** n. 15 del 1974 - **licenza edilizia** n. 4 del 1974,- **All. 4**;
- **Permesso di Costruire** (Variante) prat. ed. n 50/a anno 1976 rilasciata in data 24/01/1977- **All. 5**;
- **Abitabilità** relativa alla pratica prat. ed. n 50/a anno 1976, rilasciata in data 30/05/1981 - **All. 6**;
- **Richiesta di Condonio Edilizio** n. 332 del 30/04/1986 relativa ai soli P.T. e 2°- **All. 7**;

**seguiva sopralluogo sul posto**, nel quale venivano eseguite le necessarie ed opportune misurazioni mediante rotella metrica e venivano scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno del fabbricato (**All. 8**).

Sulla scorta di tutto quanto precede, lo scrivente relazione quanto segue.

## **QUESITI**

*...<< 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;***

### **risposta 1° quesito**

Dopo aver esaminato il fascicolo e la certificazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, già in atti, si può affermare che la stessa è completa della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Si è proceduto comunque a reperire la documentazione aggiornata - estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il tutto meglio di seguito dettagliato;

*...<< 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;*

### **risposta 2° quesito**

effettuate le visure catastali aggiornate, si è accertato che i dati in esse riportati sono quelli indicati correttamente nell'atto di pignoramento trascritto e identificano esattamente il bene.

*...<< 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 sub astati;*

### **risposta 3° quesito**

sono stati reperiti i seguenti atti:

- **atto di compravendita** a rogito notaio Cerini Claudio del 12/03/2008 rep. 208781/59915 trascritto presso la conservatoria di Viterbo il 20/03/2008 ai nn. 4445/3066 (omissis). **All. 2;**
- **atto di compravendita** rogito notaio Ventriglia Fausto del 04/04/1975 rep. 21333/2653 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo del 24/04/1975 ai nn. 3068/2660 (omissis) – **All. 3;**

...<< 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);

**risposta 4° quesito**

Sulla base dei documenti in atti, della relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo e dalle visure ipotecarie reperite, lo scrivente ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Quindi alla data del 20/12/2024, l'immobile risulta :

1. ISCRIZIONE del 14/01/1993 - Registro Particolare 43 Registro Generale 625  
Pubblico ufficiale CORDERO DI MONTEZEMOLO MA Repertorio 18059 del 23/12/1992  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
2. ISCRIZIONE del 30/07/1998 - Registro Particolare 1656 Registro Generale 8288  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 665 del 08/05/1998  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
(CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 1825  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 772 del 14/12/2000  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
(CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 19/01/2002 - Registro Particolare 69 Registro Generale 837  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1981 del 19/11/2001  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
(CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 19/01/2002 - Registro Particolare 70 Registro Generale 838  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1982 del 19/11/2001  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
(CANCELLAZIONE TOTALE  
)
6. TRASCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 4445  
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 208781/59915 del 12/03/2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
7. TRASCRIZIONE del 15/06/2023 - Registro Particolare 7850 Registro Generale 9775  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 14317 del 12/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (All . 9)

Si precisa che l'iscrizione ipotecaria 20.3.2008 nn 4446.901 risulta errata, in quanto indica il comune catastale Viterbo anziché Corchiano, sono corretti foglio particella e subalterno. All. 9/A

...<< 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni 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;

**risposta 5° quesito**

il CTU ha acquisito ed allegato la planimetria catastale dell'immobile pignorato al Catasto Fabbricati e il relativo estratto di mappa aggiornato. (All.1)

*...<< 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);*

**risposta 6° quesito**

Il CTU allega il certificato di stato libero, rilasciato dal Comune di Porcari, essendo il soggetto esecutato di stato civile libero perché celibe. (All. 10)

*...<< 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;*

**risposta 7° quesito**

Il CTU, previo accesso all'immobile, può affermare che oggetto del pignoramento è un appartamento sito nel comune di Corchiano (VT) in via Roma n. 87, piano primo inserito in un semplice nucleo abitativo, composto da più unità immobiliari disposte su tre livelli Piano terra e piano secondo – sottotetto, non oggetto di esecuzione, oltre area comune di pertinenza comune a tutto il fabbricato.

All'esterno le linee prospettiche dell'intero fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate di colore bianco e si trovano in uno stato di conservazione buono.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere principalmente in muratura di tufo, con elementi strutturali in cemento armato, solai in latero cemento .

Internamente l'abitazione è rifinita con pavimenti di tipo tradizionale, porte e finestre in legno, rivestimenti in maiolicato nei bagni e cucina, pareti divisorie in forati, il tutto intonacato e tinteggiato.

Lo stato manutentivo ed impiantistico risulta in buono stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento è presente, ma privo di caldaia, e gli allacci alle utenze risultano regolari (acqua, Gas, elettrica/ telefonica) .

All'appartamento si accede attraverso una scala condominiale. Lo stesso si compone da sei virgola cinque vani catastali e precisamente da un soggiorno, una cucina, due bagni, tre camere, un ampio disimpegno, due balconi e un terrazzo. La superficie calpestabile di ogni ambiente risulta essere la seguente: soggiorno di mq 24 ca, cucina di mq 15, 10 ca, disimpegno mq 16,20 ca, bagno 1 di mq 7,50 ca, bagno 2 di mq 3,00 ca, camera 1 di mq 21,50 ca, camera 2 di mq 12 ca, camera 3 di mq 17 ca, per una superficie totale calpestabile di mq 117 ca, oltre balcone 1 di mq 5,40 ca, balcone 2 di mq 14,50 ca e terrazzo di mq 48 ca.

L'appartamento è confinante con area comune su tutti i lati, salvo altri.



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalle Sig.re, (omissis).

...<< 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;*

#### **risposta 8° quesito**

il CTU ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene oggetto di perizia e quella contenuta nel verbale di pignoramento. I dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili oggetto di esecuzione.

Si precisa che l'iscrizione ipotecaria 20.3.2008 nn 4446.901 risulta errata, in quanto indica il Comune catastale Viterbo anziché Corchiano, sono corretti foglio particella e subalterno. All. 9/A

...<< 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 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;*

#### **risposta 9° quesito**

Lo scrivente CTU ha verificato e riscontrato la conformità tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e della planimetria catastali.

Non risultano elementi di criticità da segnalare.

...<< 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;*

#### **risposta 10° quesito**

Il CTU ha potuto accertare, che gli identificativi catastali dell'abitazione, riportati nella trascrizione di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, pertanto esse individuano la consistenza degli immobili stessi.

...<< 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;*

**risposta 11° quesito**

l'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria e non risulta provenire da frazionamenti e ne ceduta da terzi.

*...<<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;*

**risposta 12° quesito**

Come già descritto non è necessario presentare un nuovo accatastamento.

*...<< 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**risposta 13° quesito**

L'unità immobiliare risulta ad uso abitativo e conforme allo strumento Urbanistico vigente.

*....<< 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*

**risposta 14° quesito**

Il CTU ha verificato la situazione urbanistica dell'abitazione posta al piano primo oggetto di esecuzione. All'esito di tale indagine è stata accertata la conformità edilizia alla costruzione, fatta eccezione di quanto indicato dal Comune di Corchiano in merito al rilascio della richiesta di condono n. 332 del 30/04/1986 e relativa esclusivamente ai soli P.T. e 2°- **All. 11.** È stata altresì reperito il Permesso di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Corchiano in data 30/05/1981.

*...<< 15) verifichi le eventuali presentazioni 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'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 dell'arti. 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*

**risposta 15° quesito**

Come descritto al punto che precede, il CTU ha verificato la presenza di una istanza di condono edilizio identificata con il n. 332 del 30/04/1986 e relativa esclusivamente ai soli P.T. e 2°- **All. 11.** L'istante risultava essere il sig. (omissis).

*...<< 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se via 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;*

**risposta 16° quesito**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata la necessità di affrancazione da tali pesi. L' acquisito ha riguardato la piena proprietà del bene come da atto di compravendita repertorio 208781 del 12/03/2008 (All. 2)

*...<< 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;*

**risposta 17° quesito**

L'immobile non risulta facente parte di nessun condominio, ne risulta istituito un condominio per la gestione dello stabile.

*...<< 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;*

**risposta 18° quesito**

Il CTU ritiene possibile vendere il bene pignorato in unico lotto. LOTTO UNICO.

*...<< 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti ( procedendo ove necessario all'identificazione di 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

**risposta 19° quesito**

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà, è provvisto di una autonoma funzionalità e censito catastalmente in modo indipendente.

*...<< 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 risultino 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 del 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio;*



### risposta 20° quesito

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta occupata dalle Sig.re, (omissis) (parente del debitore) e (omissis) (figlia della sig.ra (omissis)). Non è stato reperito nessun titolo in merito al possesso e la detenzione

*...<< 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

### risposta 21° quesito

l'immobile come sopra indicato non risulta occupato dal legittimo proprietario e comunque dal proprio nucleo familiare (in particolare vedasi quesito 20), il tutto come indicato nella relazione del custode, agli atti della procedura. Al solo fine di dare compiuta risposta al quesito formulato dal Giudice, si stima un valore locativo pari a € 2,00 € /mq mese. Il dato è stato desunto attraverso una indagine di mercato sul posto e consultando i dati OMI – **All. 12**, della camera di commercio – **All. 13**, e tenendo conto dello stato impiantistico del bene.

I dati così raccolti producono un valore locativo del bene pari a 234 €/mese circa

*...<< 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge 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 dei 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)*

### risposta 22° quesito

L'immobile, come già ampiamente descritto, non è occupato dal coniuge o ex coniuge del debitore (in particolare vedasi quesito 20).

*...<< 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;*

### risposta 23° quesito

Il compendio pignorato non risulta sottoposto a vincoli storici e/o artistici né alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

*...<< 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore del 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 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli*

*oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;*

#### **risposta 24° quesito**

nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile si è calcolata la superficie dello stesso come da prospetto che segue:

#### **PIANO PRIMO**

*- Superficie totale Calpestabile mq 117,00 circa derivante da:  
soggiorno di mq 24 ca, cucina di mq 15,10 ca, disimpegno mq 16,20 ca, bagno 1 di mq 7,50 ca,  
bagno 2 di mq 3,00 ca, camera 1 di mq 21,50 ca, camera 2 di mq 12 ca, camera 3 di mq 17 ca;  
oltre balcone 1 di mq 5,40 ca, balcone 2 di mq 14,50 ca e terrazzo di mq 48 ca*

#### **Lotto UNICO**

Abitazione mq. 117,00 circa di superficie utile

*...< 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](http://astegiudiziarie.it) ; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, 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 opponibile 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*

#### **risposta 25° quesito**

In presenza del bene da valutare, in conseguenza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ritiene dover ricercare il più probabile valore di mercato di esso, adottando il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione del bene oggetto di stima, con altri analoghi di valore noto, adeguandoli alle condizioni attuali del bene stesso, trattati sulla piazza di Corchiano.

Il C.T.U. per individuare il più probabile valore di mercato, ha svolto un'indagine con quale ha determinato i requisiti estrinseci ed intrinseci del bene, (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, accessibilità, esposizione, stato generale, andamento del mercato immobiliare, etc). Per la determinazione del valore si è proceduto a:

1. consultare i dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 350 circa - ;
2. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 750 circa di immobili con uno stato conservativo normale;
3. consultare la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio, che ha permesso di individuare il Valore di Mercato (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 650 circa di immobili con uno stato conservativo abitabile;

4. consultare Agenzie immobiliari operanti nella zona che ha permesso di individuare un valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova realmente (Abitazione €/mq di superficie utile pari ad € 660 circa; **All. 14**

Attraverso i dati raccolti si può stabilire un valore del bene esecutato pari ad €/mq 600,00 circa, come da prospetto che segue:

LOTTO UNICO			ABITAZIONE SITA NEL COMUNE DI Corchiano - VT						
Descrizione ambienti			Via Roma n. 87						
Piano  <									

Arrotondato ad € 92.000,00 (novantaduemilamila/00)

TOTALE VALORE Lotto UNICO Euro 92.000,00 (novantaduemila/00)

...<< 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;

**risposta 26° quesito**

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della sua posizione. Si evidenzia comunque un mercato immobiliare poco vivace.

...<< 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;

**risposta 27° quesito**

Non risulta nessun contratto/canone di locazione.

...<< 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);

**risposta 28° quesito**

Il CTU con la presente relazione ha fornito distinte risposte ai singoli quesiti riferendo i risultati delle indagini svolte.

...<< 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 procedenti 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 osservazioni al suo elaborato**;

Il CTU ha inviato copia dell'elaborato peritale al Custode Giudiziario (Avv. Giuseppe Mariottini), al Creditore Procedente, a mezzo posta elettronica certificata e al debitore (omissis) mediante Raccomandata a.r. e presso la cancelleria. Successivamente si è proceduto a redigere la presente relazione finale.

...<< 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;

...<< 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 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) allegghi 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 documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

...<< 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;

...<< 34) **allegghi** alla redazione:

- 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 di accesso contenente il verbale di 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;

Il CTU con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. \_\_\_\_\_

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Corchiano, 20/12/2024

IL C.T.U.

Geom. Nello Campana



## **ELECO ALLEGATI**

- 1) Scheda catastale, stralcio catastale, visure catastali
- 2) Atto notaio Cerrini
- 3) Atto notaio Ventriglia
- 4) Permesso di Costruire n. 15 del 1974 - licenza edilizia n. 4 del 1974
- 5) Permesso di Costruire (Variante) prat. ed. n 50/a anno 1976 rilasciata in data 24/01/1977
- 6) Abitabilità relativa alla pratica prat. ed. n 50/a anno 1976, rilasciata in data 30/05/1981
- 7) Richiesta di Condono Edilizio n. 332 del 30/04/1986 relativa ai soli P.T. e 2°
- 8) Doc. Fotografica
- 9) Visure Ipotecarie 9/A) iscrizione ipotecaria 20.3.2008 nn 4446.901
- 10) Certificato di stato libero
- 11) Lettera chiarimenti Comune di Corchiano
- 12) Dati OMI
- 13) Dati Camera Commercio
- 14) Dati Agenzie
- 15) Ricevuta avvenuta consegna alle parti.