

Esecuzione Civile n°112/2024

Giudice : Dott. Federico Bonato

promossa da:

PRINCIPIO SPV S.R.L.

contro

████████████████████

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'Udienza del giorno 11/06/2025

Ctu: arch. Barbara Latilla

\*\*\*\*\*

PREMESSO

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare n° 112/2024 promossa da PRINCIPIO SPV S.R.L. contro la sig.ra ██████████.

- **Che in data 23/09/2024** il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Latilla Barbara nominava Custode dell'immobile il Dott. Valentini Roberto;
- Che in data 21/11/2024 si effettuava l'accesso presso l'immobile alla presenza del Custode, il Dott. Roberto Valentini.
- Che in data 23/09/2024, il Giudice fissava la comparizione delle parti per l'udienza del **15/01/2025**, assegnando 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

con la disposizione alla comparizione delle parti per l'udienza del 15/01/2025. Dopo giuramento secondo formula di rito, il Giudice dell'Esecuzione dott. Federico Bonato ha posto i seguenti quesiti:

- 1. Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex. art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2. Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3. Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente 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;
- 4. Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5. Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso

di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta.

**6. Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

**8. Accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono errati 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;

**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 luogo, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni 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;**

**10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni**

*aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui ( ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

**11. Precisi** anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi prevenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

**12. Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

**15. Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovi nelle condizioni previste dall'art. 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 costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

**17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

**19. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;**

**20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

**21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e**

del proprio nucleo familiare, **indichi il valore 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 da debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**22.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del 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);

**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;

**24.** **Determini il valore dell'immobile**; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 le eventuali spese condominiali insolute;

**25.** **Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate**, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la

stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.1 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

**26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le reali prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.*

**27. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del cannone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**

**28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento al fine di consentire all'ufficio 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 ;**

**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**

prevenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

**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, **integralmente rilegato** ( fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.** 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, la 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 rilevare l'indennità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**33. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali 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 distinta alla pubblicazione su internet);**

**34.** *provveda 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.*

**30. Alleghi alla relazione:**

- a) *la planimetria dei beni ;*
- 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 opera;*
- h) *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

#### **INIZIO OPERAZIONI PERITALI :**

Premesso che:

- ***Che in data 23/09/2024*** *il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Latilla Barbara nominava Custode dell'immobile il Dott. Valentini Roberto;*
- *Che in data 21/11/2024 si effettuava l'accesso presso l'immobile alla presenza del Custode, il Dott. Roberto Valentini.*
- *Che in data 23/09/2024, il Giudice fissava la comparizione delle parti per l'udienza del 15/01/2025, assegnando 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.*
- ***Che in data 15/01/2025 il Giudice rinviava per la seconda udienza in data 11/06/2025***
- *Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative*



precetto è rimasto infruttuoso e pertanto la PRINCIPIO SPL SRL ha sottoposto a pignoramento i beni sopradescritti della sig.ra [REDACTED] per la somma complessiva di € 27.222,71 dal 16/11/2022 al saldo effettivo e comunque dal dovuto al saldo effettivo oltre interessi CAP 4% ed IVA al 22% sui diritti e gli onorari come per legge ed ulteriori oneri come per legge (R.A.) ed oltre al costo di notifica del presente atto, alle spese successive e agli interessi maturandi fino alla data dell'effettivo pagamento.

**Proprietà:** Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni siti in Villa San Giovanni in Toscana e distinti al N.C.E.U. di detto Comune al F.3, P. 410, sub.1 cat. A/4 Vicolo del Palazzaccio n. 5 Piano T-1; F.3, P. 422, cat. C/6 Vicolo del Palazzaccio n. 6 Piano T**

## **RISPOSTE AI QUESITI:**

### **PREMESSA:**

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

### **QUESITO NR° 1:**

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali **ha accertato la completezza** della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

### **QUESITO NR° 2**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana:

- **Immobile**, di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana in vicolo del Palazzaccio,5, censito al Catasto al **Foglio 3, particella 410 sub.1 cat. A/4**, 4 vani, R.C. € 237,57
- **Immobile**, di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana in vicolo del Palazzaccio,6, censito al



QUESITO NR° 3 :



**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio  
Servizi Ipotecari**



**Provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:**

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare



- appartamento in Vicolo del Palazzaccio n.5, piani terra e 1°; distinto al Foglio 3 particella 410 subalterno 1 categoria A/4 di vani 4; (ex Foglio MU particella 410 subalterno 1)
- locale garage in Vicolo del Palazzaccio n.6 piano terra, distinto al Foglio 3 particella 422 categoria C/6 di mq.3; (ex Foglio MU particella 422)
- ✓ **Attuale proprietaria** – [REDACTED] nata a [REDACTED], per averlo acquistato, **l'intero della piena proprietà, in separazione** con atto notaio Massimiliano Pensato del 09/03/2010, rep.5/5, da [REDACTED]; trascritto a Viterbo l'11/03/2010 al n°3221;
- ✓ **A [REDACTED]** era pervenuto per :
  - **ATTO DI DONAZIONE** notaio Togandi del 08/07/1991, rep.47936, da [REDACTED];  
[REDACTED]  
[REDACTED] **riceve la quota di 5/6** di piena proprietà, su Villa San Giovanni immobile distinto con Foglio MU particella 410 subalterno 1 e particella 422 del Foglio MU;
  - La quota di 1/6 di piena proprietà per Dichiarazione di Successione di [REDACTED] a Villa San Giovanni in Tuscia ed apertasi il 23/05/1990, den.15/829 Ufficio del Registro di Viterbo a favore di [REDACTED]; trascritta a Viterbo il 15/02/1993 al n°1830;
  - **A [REDACTED] era pervenuto:**
  - Per la quota di 1/4 in Successione del fratello [REDACTED] ed apertasi il 19/12/1978 a Villa San Giovanni in Tuscia (den.47/584) a favore del Fratello [REDACTED] e dei nipoti [REDACTED] aveva la quota di 1/2
  - Trascritta a Viterbo il 3/12/1979 al n°8972
  - [REDACTED], erano proprietari della quota di 1/2 ciascuno .
  - **N.B:** dalle visure ipotecarie eseguite, la provenienza ad [REDACTED], non è stata rintracciata, infatti la ricerca con la paternità "[REDACTED]" ha dato il seguente risultato :  
Rep. 869/114 – trascrizioni a favore – formalità n°1909 del 07/05/1943 –



Successione di [REDACTED],  
per un immobile in San Giovanni di Bieda Contrada Montecavallo – per la quota  
di ½ di piena proprietà, sez. Unica mappale 98/2 – (NON RIFERITA AGLI  
IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

Ps: nell'atto di donazione da [REDACTED] atto  
Togandi del 15/07/1991, la signora [REDACTED] dichiarava che " *detto immobile era  
pervenuto per 12/48 per successione del marito, più volte citata e i residui 12/48 dichiara,  
assumendosi ogni responsabilità, di aver posseduto l'immobile oggetto del presente atto, in  
continuazione di possesso da oltre un ventennio in modo pacifico non violento e chiede  
pertanto agli uffici catastali, in base alla presente dichiarazione, la voltura dalla attuale ditta  
intestata a proprio nome e la contestuale voltura a nome della parte donataria, con  
salvezza dei diritti di terzi e con esonero degli uffici stessi da ogni responsabilità*"

**Non si rilevano accettazioni di eredità riguardanti i beni sopra descritti**

**QUESITO NR° 4 :**

**Oltre ventennio detto immobile è oggetto delle seguenti formalità:**

**Formalità pregiudizievoli:**

**N°654 del 21/05/2013 – Ipoteca Volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo  
di Barbarano Romano** per Euro 70.000,00 sorte Euro 35.000,00 in 15 anni, atto notaio  
Cammarano del 17/05/2013 rep. 1364/862, **contro** [REDACTED], grava su immobili  
descritti Villa S. Giovanni in Tuscia Foglio 3 particella 410 subalterno 1 categoria A/4 di  
vani 4 e Foglio 3 particella 422 categoria C/6 di mq.3

**N°8038 del 20/06/2024 – Verbale di Pignoramento Immobili del 31/05/2024**, Ufficiale  
Giudiziario; a favore di PRINCIPIO SPV srl sede Milano ; **contro** [REDACTED], grava  
su immobili descritti Villa S. Giovanni in Tuscia Foglio 3 particella 410 subalterno 1  
categoria A/4 di vani 4 e Foglio 3 particella 422 categoria C/6 di mq.3

**QUESITO NR° 5:**

Il C.T.U. non ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto  
trattasi di un immobile. Presso l'Agenzia del territorio è stata acquisita la planimetria e  
l'estratto di mappa.

**QUESITO NR° 6:**

Il C.T.U. ha consultato i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato ed  
è emerso che il sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] in  
data [REDACTED] nel comune di [REDACTED], dal quale risultano le seguenti  
annotazioni.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio i coniugi hanno scelto **il regime di  
separazione dei beni.**

[REDACTED] gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la

cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Viterbo [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

### **QUESITO NR° 7:**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILI**

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso la proprietà della debitrice sita nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana in vicolo del Palazzaccio n.5-6 riferisce quanto segue

**Appartamento**, sito in vicolo del Palazzaccio n.5 piano T-1 distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 particella 410 subalterno 1, categoria A/4 cl 1 di vani 4; R.C. € 237,57

- di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana

**Locale deposito** sito in vicolo del Palazzaccio n.6 piano T distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 particella 422, categoria C/6 cl 3 consistenza mq.3; R.C. € 3.41

- di proprietà di [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà, sito nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana.

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio situato in via del Palazzaccio n. 5

Presenta un piccolo ingresso situato ad una quota leggermente più bassa rispetto all'abitazione, dove si trova l'accesso ad un bagno di mq.5.76 dotato di finestra. In questo ingresso è presente una piccola e molto ripida scala in ferro e legno non a norma che porta ad un vano soppalcato al primo piano dal quale si accede al balcone. Dall'ingresso si accede ad un vano unico con funzione di cucina e soggiorno-pranzo di mq. 18.31, una camera di mq.9.45 che però non rispetta i requisiti igienici sanitari riguardo il ricambio d'aria poiché non è dotata di finestra apribile ma soltanto di un infisso fisso, una camera di mq. 6.00, dotata di finestra apribile che però non rispetta i requisiti minimi dimensionali. All'esterno dell'appartamento al civico n.6 di vicolo del Palazzaccio di fronte all'abitazione è presente un piccolo locale adibito a deposito di mq. 3.21 completamente da ristrutturare.

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

- L'edificio che ospita l'appartamento è ubicato in zona defilata rispetto al centro ed è posto in un complesso edilizio dalle qualità scadenti.

- La posizione al secondo piano del piccolo vano di accesso al balcone, risulta scomoda e pericolosa poiché la scala di accesso si presenta dotata di gradini alti e stretti che non rispettano la normativa edilizia.

- i parcheggi pubblici si trovano a circa 250 m di distanza;

### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

- L'appartamento è da ristrutturare, l'impianto di riscaldamento a gas metano cittadino è presente ma non utilizzato in quanto è stato sostituito dall'utilizzo di una stufa a pellet posta nel soggiorno non collegata ad alcun radiatore che risultano del tutto assenti, l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico;
- lo stato di manutenzione è scarso sia internamente che relativamente alla facciata esterna;
- l'orientamento dell'edificio non è favorevole, in quanto l'appartamento risulta scarsamente illuminato a causa delle ridotte dimensioni delle finestre;

### **CARATTERISTICHE TECNICHE**

- Trovandosi rispetto all'ingresso ad una quota rialzata, non risulta accessibile ai fini della legge 13/89 e D.M.236/89;
- L'unico servizio igienico esistente, presenta uno scarso grado di manutenzione sia per quanto riguarda i sanitari che per pavimento e rivestimenti;
- Non sono presenti radiatori
- Il piccolo vano posto al secondo piano presenta nel soffitto tracce di muffa e condensa dovute probabilmente ad un non corretto isolamento della copertura.

#### **QUESITO NR° 8:**

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini sono correttamente individuati e conformi.

#### **QUESITO NR° 9:**

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali ( vedi planimetrie catastali allegate), rilevando delle difformità con l'esistente.

#### **QUESITO NR° 10:**

I beni pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

#### **QUESITO NR° 11:**

I beni non risultano frazionati rispetto la consistenza originaria.

#### **QUESITO NR° 12:**

La planimetria catastale risalente al 1958, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto la posizione della scala risulta opposta a quella presentata in catasto. La distribuzione interna presenta delle difformità planimetriche, ma non è possibile procedere all'aggiornamento catastale in quanto è necessario presentare prioritariamente in Comune

una Scia in Sanatoria per opere interne.

**QUESITO NR° 13:**

L'utilizzazione dell'immobile è conforme alla categoria catastale cui appartiene, A4 e precisamente si tratta di un immobile destinato **ad uso residenziale.**

**QUESITO NR° 14:**

Il C.T.U. relativamente alla conformità urbanistica, riferisce quanto segue:

La planimetria catastale risalente al 1958, non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto la posizione della scala risulta opposta a quella presentata in catasto, è autoportante in ferro e legno. La distribuzione interna presenta delle difformità planimetriche, di natura distributiva che risultano sanabili con una Scia in Sanatoria per opere interne.

**QUESITO NR° 15:**

Non sono state presentate domande di Condonò o pratiche in sanatoria.

**QUESITO NR° 16:**

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

**QUESITO NR° 17:**

L'appartamento è un'unità abitativa autonoma non sono pertanto presenti spese condominiali.

**QUESITO NR° 18:**

Il bene pignorato fa parte di un lotto unico

**QUESITO NR° 19:**

L'immobile è pignorato per l'intero.

**QUESITO NR° 20:**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

**QUESITO NR° 21:**

Il bene distinto al F. 3 P. 410, Sub. 1 risulta adibito a residenza della debitrice e non risultano contratti di locazione registrati presso l'agenzia delle entrate.

**QUESITO NR° 22:**

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dalla debitrice.

**QUESITO NR° 23:**

L'immobile si trova in zona B1 del PRG di completamento e ristrutturazione edilizia. Le difformità interne presenti potranno essere sanate con una Scia in sanatoria.

**QUESITO NR° 24:**

**VALUTAZIONE IMMOBILE**

Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il

sopralluogo, ha constatato lo stato attuale del bene pignorato, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come:

- **Caratteristiche posizionali:** Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- **Caratteristiche tipologiche:** Valutazione sulle superfici, stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna, valutazione impianti presenti;

## PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento, è costituita da un appartamento a destinazione residenziale e si trova nella parte iniziale del centro storico e pertanto risulta avere un certo valore storico-ambientale.

Appare corretto valutare l'immobile con il metodo del confronto (metodo sintetico per comparazione), tenendo conto delle caratteristiche e delle dotazioni che lo rappresentano.

## STIMA

La tabella OMI, con riferimento agli immobili residenziali per la zona in oggetto riporta un valore variabile da €/mq 150,00/250,00 per immobili da ristrutturare.

Il C.T.U. ha eseguito la stima sul bene oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima si è basata su un'indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato a cui appartiene il bene oggetto di valutazione, e ne consegue che :

### **Lotto unico composto da immobile adibito a residenza**

- Diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni siti in Villa San Giovanni in Tuscia e distinti al N.C.E.U. di detto Comune al F.3, P. 410, sub.1 cat. A/4 Vicolo del Palazzaccio n. 5 Piano T-1; F.3, P. 422, cat. C/6 Vicolo del Palazzaccio n. 6 Piano T.

#### **Dati forniti Agenzia Immobiliare :**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq .360,00;

#### **Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:**

Prezzo di mercato €/mq per immobili da ristrutturare €/mq 150,00 -250,00;

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq.300,00

**Superficie netta calpestabile mq. 48.76+3.21 ( ripostiglio)**

**€/mq. 320,00 x 51.97 mq. (sup. commerciale) = € 16.630,40**

Per sanare le opere non autorizzate si dovrà corrispondere previo deposito di un progetto

da parte di un tecnico, gli oneri comunali pari a € 1.000,00. Pertanto detratta la somma per la sanatoria il prezzo risulta essere:

€ 15.630,40

**Arrotondato € 15.600,00**

**QUESITO NR° 25:**

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Villa San Giovanni in Tuscia e precisamente sono state consultate Immobiliare.it e Deca Immobiliare. Inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate, ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare primo semestre 2024**, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Villa San Giovanni in Tuscia.

**QUESITO NR° 26:**

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato sono medie in quanto lo stesso si trova in uno stato completamente da ristrutturare. Si sottolinea però che potrebbe rappresentare una forma d'investimento per chi già abita nelle zone circostanti.

**QUESITO NR° 27:**

Non è presente alcun contratto di locazione sull'immobile.

**QUESITO NR° 30:**

**Allegati:**

- Allegato Planimetria dell'immobile;
- Allegato Visura Catastale;
- Allegato Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato Copia atti di provenienza;
- Allegato Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- Allegato Elaborato Fotografico; rilievo dell'immobile

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°18 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito. La presente viene depositata presso la Cancelleria



Viterbo li 23/04/2025

Il C.T. U.

Arch. Barbara Latilla