



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I. 204/2024
G.E. DOTT. FEDERICO BONATO

PROMOSSA
CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone (VT), 27/03/2025

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli

1. PREMESSA

Con provvedimento del 29/10/2024, l' Illustrissimo Giudice Dott. Federico Bonato nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371 6904301, e-mail: carellimarco3@gmail.com) invitandomi ad effettuare il deposito telematico entro il 19/11/2024 dell'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

2. ELENCO 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'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 immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il 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 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;

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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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 specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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 presenza 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 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'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 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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 singoli confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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 dal 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la

stessa tipologia del bene, anche mediante, consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio 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'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invi 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'art.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;**

30) Depositi almeno 10 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 dell'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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 che 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;

35) Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene
- b) la visura catastale attuale
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 14/02/2025 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso al luogo di causa siti in Orte (VT). Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso é stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/o agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore precedente consistente nella

certificazione ipocatastale. La stessa si può considerare completa ed idonea.

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come segue:

FABBRICATI

1.IMMOBILE IN ORTE (VT) - C.F. FG.34 PART.135

Dati identificativi: Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 1.900,56

Zona censuaria 1,

Categoria A/8^a), Classe U, Consistenza 11,5 vani

Foglio 34 Particella 135

Indirizzo: VIA LE GRAZIE Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 401 m2 Totale escluse aree scoperte b): 390 m2

Intestati catastali

1.

sede in VITERBO (VT)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2.

nato a [REDACTED]

Diritto di: Abitazione

TERRENI

2.IMMOBILE IN ORTE (VT) - C.T. FG.34 PART.135

Dati identificativi: Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.235 m2

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare notificato il 25/09/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 09/10/2024 ai nn.15605/12622.

A FAVORE:

nata a

CF:

CONTRO:

nato il

diritto di proprietà quota 1/1
sede Viterbo CF: diritto di proprietà quota

1/1

IMMOBILI:

- a) Fabbricato individuato al NCEU di Orte al Foglio 34 con la particella 135;
- b) Terreno annesso (giardino) situato ad Orte al NCT del Foglio 34 con la particella n.135, trattandosi i immobili la cui alienazione da parte del [REDACTED] è stata revocata ai sensi dell'art.2901 c.c.

Da quanto sopra i dati identificativa indicati dell' immobile oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO 3: Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si elencano i passaggi di proprietà ante ventennio degli immobili oggetto della procedura acquisiti in ALLEGATO 2 ex particelle di provenienza delle attuali CATASTO FABBRICATI FG. 34 PARTICELLA 135 E CATASTO TERRENI Foglio 34 particella 135:

1. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. 33066 Raccolta 17886 del 21/10/1987 trascritto il 26/10/1987 - Registro Generale 11615 Registro Particolare 9255.	Repertorio
---	-------------------

IMMOBILI (TERRENI) con sovrastanti fabbricati rurali fatiscenti:

ORTE CT FG 34 PART. 135 ARE 2,70

ORTE CT FG 34 PART. 337 ARE 2,80

ORTE CT FG 34 PART. 338 ARE 3,90

A FAVORE:

nato il

nata il

QUOTA 1/2

S

QUOTA 1/2

CONTRO:

nato a Orte (VT) il 27/01/1916

QUOTA 1/1

**2. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. Repertorio
47747 Raccolta 21482 del 13/02/1991 Trascritto a Viterbo il 18/02/1991 Registro
Generale 3194 Registro Particolare 2785.**

IMMOBILI (TERRENO):

ORTE CT FG 34 PART. 390 ARE 2,95

A FAVORE:

nato il

nata il

QUOTA 1/2

QUOTA 1/2

CONTRO:

nato a

QUOTA 1/1

**3. ATTO GIUDIZIARIO DEL 12/01/2004 REP 568 TRIBUNALE ORDINARIO DI
VITERBO VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI
BENI Trascritto a Viterbo il 14/05/2004 Registro Generale 7822 Registro Particolare
5534**

UNITA' NEGOZIALE 1

VITERBO FABBRICATI FG 216 PART.344

VITERBO TERRENI FG 216 PART.344

UNITA' NEGOZIALE 2

ORTE FABBRICATI FG 34 PART.135

ORTE TERRENI FG 34 PART.135

A FAVORE:

nata il

LA QUOTA 1/1 UNITA' NEGOZIALE 1

nato il

1/1 UNITA' NEGOZIALE 2

PER QUOTA

CONTRO:

nata il

LA QUOTA 1/2 PER TUTTE LE UNITA' NEGOZIALI

PER

nato il

QUOTA 1/2 PER TUTTE LE UNITA' NEGOZIALI.

PER LA

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

1.IMMOBILE IN ORTE (VT) - FABBRICATO C.F. FG.34 PART.135

DAL	AL	CATASTO	FG	PART	CAT	CONS.ZA	DA
12/02/1992	13/07/1993	F	34	135	A/8	11,50 VANI	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/02/1992 in atti dal 15/07/1993 (n. 2178/1992)
13/07/1993	09/03/2024	F	34	135			COSTITUZIONE in atti dal 13/07/1993
09/03/2004	ATTUALE	F	34	135	A/8	11,50 VANI	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2004 Pratica n. VT0043057 in atti dal 09/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13355.1/2004)

2.IMMOBILE IN ORTE (VT) - TERRENO C.T. FG.34 PART.135

DAL	AL	CATASTO	FG	PART	CAT	CONS.ZA	DA
01/01/69	13/02/91	T	34	135	EU	270	Impianto meccanografico del 01/01/1969

13/02/91	ATTUALE	T	34	135	EU	1235	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/02/1991 in atti dal 23/03/1995 (n. 3487.1/1991)
ALTRE VARIAZIONI							
28/01/92	13/02/91	T	34	135			VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/1992 in atti dal 05/02/1992 TM 135/92 (n. 5.2/1992)
28/01/92	28/01/92	T	34	135			VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/1992 in atti dal 05/02/1992 TM 135/92 (n. 5.3/1992) Annotazione di immobile: comprende i num 337, 338 e 390 stesso foglio

PUNTUALIZZAZIONE:

L'attuale particella terreno 135 (E.U.) deriva per fusione dalle precedenti:

- CT FG 34 PART. 135 ARE 2,70
- CT FG 34 PART. 337 ARE 2,80
- CT FG 34 PART. 338 ARE 3,90

vedi atto Togandi rep 33066 del 21/10/1987

- CT FG 34 PART. 390 ARE 2,95

vedi atto Togandi rep 47747 del 13/02/1991

per un totale di mq 1235.

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 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).

Si elencano l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come da certificato ipocatastale in atti:

1) NDT 20/04/2004 RG 6244 RP 4380

- TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO 12/01/2004 N.568 TRIBUNALE DI VITERBO SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI
- IMMOBILI: UN 1) VITERBO CF 216/344 CT 216/344 UN 2) ORTE CF 34/135 CT 34/135

- A FAVORE: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni UN 1) - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni UN 2)

- CONTRO: Poprietà 1/2 in regime di separazione dei beni per tutte le unità negoziali - S Poprietà 1/2 in regime di separazione dei beni per tutte le unità negoziali

2) NDT 14/05/2004 RG 7822 RP 5534

- TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO 12/01/2004 REP 568 TRIBUNALE DI VITERBO SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI (RETTIFICA NDT)
- IMMOBILI: UN 1) VITERBO CF 216/344 CT 216/344 UN 2) ORTE CF 34/135 CT 34/135

- A FAVORE: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni UN 1) - Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni UN 2)

- CONTRO: Poprietà 1/2 in regime di separazione dei beni per tutte le unità negoziali - Poprietà 1/2 in regime di separazione dei beni per tutte le unità negoziali

3) NDT 16/11/2011 RG 18400 RP 12941

- TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO DOTT. SSA [REDACTED] 04/11/2011

REP 26988/18107 ATTO ISTITUTIVO
IMMOBILI: ORTE CF 34/135 CT 34/135

- [REDACTED] Proprietà 1/1
- CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1

4) NDT 16/11/2011 RG 18401 RP 12942

- TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO DOTT. SSA
REP 26988/18107 (AL DISPONENTE
ABITAZIONE, [REDACTED] E' INDENTIFICATO PER MEZZO DELLA
DENOMINAZIONE [REDACTED] CF
04/11/2011 RIMANE IL DIRITTO DI
- IMMOBILI: ORTE CF 34/135 CT 34/135
- A FAVORE: Proprietà 1/1
- CONTRO: Proprietà 1/1

5) NDT 20/04/2016 RG 5502 RP 4146

- TITOLO: DOMANDA GIUDIZIALE 29/10/2015 REP 3373 TRIBUNALE DI VITERBO
DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- IMMOBILI: ORTE CF 34/135 CT 34/135
- A FAVORE:
- CONTRO:

6) NDT 02/07/2020 RG 7406 RP 5738

- TITOLO: DOMANDA GIUDIZIALE 29/10/2015 REP 3373 TRIBUNALE DI VITERBO
DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA TTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- IMMOBILI: ORTE CF 34/135 CT 34/135
- A FAVORE:
- CONTRO:

7) DDA 13/07/2020 RG 7963 RP 825

- TITOLO: ADE VITERBO 02/07/2020 REP 5738 ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE
AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE (AGEVOLAZIONI FISCALI
PREVISTE PER LE SEPARAZIONI TRA CONIUGI)
- A FAVORE:
- CONTRO:

8) DDA 13/07/2020 RG 7964 RP 826

- TITOLO: ADE VITERBO 02/07/2020 REP 5738 ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE
AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE (SI RICHIEDONO LE
AGEVOLAZIONI PFISCALI PRESISTE PER LE SEPARAZIONI TRA CONIUGI L.74
06/03/1987)
- A FAVORE:
- CONTRO: M

9) DDA 05/09/2024 RG 14025 RP 1373

- TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO 23/10/2020 REP 1111 TRIBUNALE DI VITERBO
ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE (CON ESEONERO DEL
SIG. CONSERVATORE PER I DATI DELLA FORMALITA' - VIENE DICHIARATA
L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA SIG.RA)
- A FAVORE:
- CONTRO:

10) DDA 05/09/2024 RG 14026 RP 1374

- TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO 23/10/2020 REP 1111 TRIBUNALE DI VITERBO
ANNOTAZIONE E TRASCRIZIONE INEFFICACIA PARZIALE (CON ESEONERO DEL
SIG. CONSERVATORE PER I DATI DELLA FORMALITA' - VIENE DICHIARATA
L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELLA SIG.RA)
- A FAVORE:
- CONTRO:

11) DDA 09/10/2024 RG 15605 RP 12622

- TITOLO: ATTO GIUDIZIARIO 02/10/2024 REP 3106 UFFICIALE GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- IMMOBILI: ORTE CF 34/135 CT 34/135
- A FAVORE: Proprietà 1/1
- CONTRO: Proprietà 1/1

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE

QUESITO 5: Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale si evidenzia l'immobile oggetto della procedura particella 135.

Si osserva la difformità dell'immobile riportato in mappa rispetto allo stato di fatto, attualmente sono presenti due corpi di fabbrica distaccati.

Tale difformità potrà essere sanata a valle della regolarizzazione illustrata nella risposta dei Quesiti 14-15 successivi.



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO 6: Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 3 si compone dei seguenti certificati:

COMUNE [REDACTED]

1. Comunicazione Residenza e Stato di Famiglia;
2. Estratto di Matrimonio con annotazioni;

COMUNE [REDACTED]

1. Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio del 28/10/1984

COMUNE DI [REDACTED]

2. Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio del 22/05/2010

C.C.I.A.A. [REDACTED]

1. Visura Ordinaria Società di Capitale (Posizione REA Registro Imprese di [REDACTED] VT-140248 - Attività Prevalente locazione immobiliare di beni propri o in leasing)
2. Visura Ordinaria Società di Capitale (Posizione REA Registro Imprese di [REDACTED] SS-212954 - Attività Prevalente Gestione diretta di studio [REDACTED])

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO 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

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare si compone del seguente immobile sito nel Comune di Orte (VT) Via Le Grazie:

PIENA PROPRIETÀ IMMOBILIARE FABBRICATO RESIDENZIALE CON TERRENO DI SEDIME E PERTINENZA.

COMPOSIZIONE: PIANO TERRA ingresso-salone, vano, vano multiuso, pranzo, cucina, lavanderia, bagno, portico. PIANO PRIMO disimpegno, corridoio, 5 camere da letto, vano armadio, bagno, w.c..

IMPIANTI PRESENTI: Riscaldamento e ACS con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, gas cucina, Elettrico con quadro di comando, Allarme.

INFISSI: Finestre in legno doppio vetro e grate esterne al piano terra e portelloni al piano primo, Porte ingresso e vetrine metallo e vetri piano terra e portico, Porte interne in legno tamburato.

Pavimenti in gres porcellanato a piano terra e parquet piano primo, pavimenti e rivestimenti per bagni e cucina in piastrelle ceramiche, pareti rifiniti con intonaco e pittura, pietre da taglio per imbotti infissi e scala interna in travertino.

- SUPERFICIE ABITABILE CALPESTABILE: mq.295,57
- SUPERFICIE ACCESSORIA CALPESTABILE: Portico mq.36,80 Terrazzo mq.18,63
- SUPERFICIE CORTE ESCLUSIVA: mq.978,72

Accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via Le Grazie.

CONFINI: pubblica via Le Grazie su due lati, corte esclusiva confinante con le particelle di terreno 136,691,620,291.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE FABBRICATO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2025

Dati identificativi: Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Classamento:

Rendita: Euro 1.900,56

Zona censuaria 1,

Categoria A/8^a), Classe U, Consistenza 11,5 vani

Foglio 34 Particella 135

Indirizzo: VIA LE GRAZIE Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 401 m2 Totale escluse aree scoperte b): 390 m2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2025

Dati identificativi: Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ORTE (G135) (VT)

Foglio 34 Particella 135

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.235 m2

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare notificato il 25/09/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 09/10/2024 ai nn.15605/126822.

A FAVORE:

nata a [REDACTED] residente [REDACTED]

CF:

CONTRO:

- R

nato il [REDACTED] diritto di proprietà quota 1/1

quota 1/1

IMMOBILI:

- a) Fabbricato individuato al NCEU di Orte al Foglio 34 con la particella 135;
- b) Terreno annesso (giardino) situato ad Orte al NCT del Foglio 34 con la particella n.135, trattandosi i immobili la cui alienazione da parte del [REDACTED] è stata revocata ai sensi dell'art.2901 c.c.

Da quanto sopra i dati identificativa indicati dell' immobile oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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.

VEDI ALLEGATO 2 /14

1. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT.

33066 Raccolta 17886 del 21/10/1987 trascritto il 26/10/1987 - Registro Generale 11615 Registro Particolare 9255.

IMMOBILI (TERRENI) con sovrastanti fabbricati rurali fatiscenti:

ORTE CT FG 34 PART. 135 ARE 2,70

ORTE CT FG 34 PART. 337 ARE 2,80

ORTE CT FG 34 PART. 338 ARE 3,90

2. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. T

47747 Raccolta 21482 del 13/02/1991 Trascritto a Viterbo il 18/02/1991 Registro Generale 3194 Registro Particolare 2785.

IMMOBILI (TERRENO):

ORTE CT FG 34 PART. 390 ARE 2,95

L'attuale identificazione catastale terreno/fabbrico particella 135 risulta provenire dalle particelle compravendute con gli atti sopra indicati.

3. ATTO GIUDIZIARIO DEL 12/01/2004 REP 568 TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI Trascritto a Viterbo il 14/05/2004 Registro Generale 7822 Registro Particolare 5534

IMMOBILI FABBRICATI ORTE FG.34 PART.135

IMMOBILI TERRENI ORTE FG.34 PART. 135

Lo stato dei luoghi rispecchia la situazione di fatto salvo gli abusi identificati nelle successive risposte ai Quesiti 14 e 15 successivi.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO 10: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO 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.

L'unità immobiliare terreno Ente Urbano particella 135 è stata costituita dalle precedenti unità immobiliari:

- CT FG 34 PART. 135 ARE 2,70
- CT FG 34 PART. 337 ARE 2,80
- CT FG 34 PART. 338 ARE 3,90
- CT FG 34 PART. 390 ARE 2,95

e non ha subito ulteriori frazionamenti.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Si rileva la necessità di procedere all'aggiornamento della mappa catastale che potrà essere fatto a valle della rimessa in pristino degli abusi indicati nelle risposte ai quesiti 14-15 successivi.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

L'immobile si trova in zona periferica lungo la SP 30 via delle Grazie. Per detta ZTO B2a in base allo strumento urbanistico comunale Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvato con DGRL 271 del 05/09/2013 è prevista la destinazione residenziale.

E' presente il Vincolo Paesaggistico P.T.P.R. Tavola B 9-346 art.134 co. I a) e art. 136 D.Lgs. 42/2004, lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA P.T.P.R.)

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,

descrive dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

17.1 TITOLI E AUTORIZZAZIONI ALL'EDIFICAZIONE

Dalle indagini e l'accesso agli atti comunali l'immobile oggetto di esecuzione risulta realizzato come segue:

1. EDIFICAZIONE ANTE 1967 edificio già presente sulla mappa d'impianto anni '40: STRALCIO MAPPA D'IMPIANTO PART. 135



2. CONCESSIONE EDILIZIA N.85/10 DEL 02/07/1990 "RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE IN ORTE LOC. LE GRAZIE" (acquisita ALLEGATO 7)
3. LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE PER CAMBIO DESTINAZIONE D'USO N.93/16 DEL 25/05/1991 (titolo non rinvenuto presso gli archivi comunali vedasi dichiarazione ALLEGATO 7).

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA'/TIPOLOGIA DI ABUSI

Dalla disamina del titolo edilizio ricevuto dagli uffici comunali C.E. n. 85/10 del 02/07/1990 si elencano le difformità riscontrate:

TABELLA DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. 85/10 DEL 02/07/1990		
N	DIFFORMITA'	TIPOLOGIA ABUSO
1	REALIZZAZIONE DI UN CORPO DI FABBRICA A SE STANTE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO NON PREVISTO SUL TITOLO	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
2	REALIZZAZIONE DI TETTOIE CON STRUTTURA IN ACCIAIO E COPERTURA IN PANNELLI DI ONDULINE	LAVORI IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO
3	FABBRICATO RESIDENZIALE PT-1 DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
4	FABBRICATO RESIDENZIALE PT-1 DIVERSA POSIZIONE SCALA INTERNA	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
5	FABBRICATO RESIDENZIALE PT PARZIALE CAMBIO D'USO	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO

17.2.1 CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA'

Considerato che:

- il solo titolo edilizio in copia ricevuto dagli uffici comunali è costituito dal titolo CE n. 85/10 del 02/07/1990 il quale prevedeva la ristrutturazione del fabbricato esistente già realizzato in epoca ante 1967;
 - risulta esistente successivo titolo edilizio in variante per cambio d'uso n.93/19 del 25/05/1991 non rinvenuto negli archivi comunali;
 - che in data 12/02/1992 veniva aggiornata la planimetria catastale a seguito del presunto fine lavori;
 - che detta planimetria catastale (unico documento di riscontro disponibile oltre il titolo originario del 1990) rispecchia lo stato di fatto dell'edificio principale annullando le difformità 3-4-5 della precedente tabella;
- è ragionevole pensare che le suddette difformità interne ovvero:

TABELLA DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. 85/10 DEL 02/07/1990		
N	DIFFORMITA'	TIPOLOGIA ABUSO
3	FABBRICATO RESIDENZIALE PT-1 DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
4	FABBRICATO RESIDENZIALE PT-1 DIVERSA POSIZIONE SCALA INTERNA	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
5	FABBRICATO RESIDENZIALE PT PARZIALE CAMBIO D'USO	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO

rientrano nelle previsioni del titolo in variante n.93/19 del 25/05/1991 non rintracciabile in comune avente ad oggetto il cambio d'uso.

Sulla scorta delle considerazioni di cui sopra pertanto si prenderanno in esame solamente le difformità 1 e 2 ai fini della loro sanabilità e/o rimessa in pristino (vedi risposta quesito 15).

17.3 AGIBILITA'

Su esplicita richiesta volta agli uffici comunali ne è scaturita la seguente comunicazione (ALL. 7):

"Si fa presente che dai dati forniti e da ricerche effettuate non è stato possibile riscontrare il rilascio del certificato di agibilità".

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO-PDC IN SANATORIA

QUESITO 15: Verifichi l'eventuale presenza 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 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'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.

18.1 ISTANZE DI CONDONO

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso o definite (risposta ALLEGATO 7).

18.2 PRATICHE IN SANATORIA

TABELLA DIFFORMITA' RISPETTO ALLA C.E. 85/10 DEL 02/07/1990

N	DIFFORMITA'	TIPOLOGIA ABUSO
1	REALIZZAZIONE DI UN CORPO DI FABBRICA A SE STANTE CON DESTINAZIONE MAGAZZINO NON PREVISTO SUL TITOLO	LAVORI IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
2	REALIZZAZIONE DI TETTOIE CON STRUTTURA IN ACCIAIO E COPERTURA IN PANNELLI DI ONDULINE	LAVORI IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO

Analizzando gli interventi di cui ai punti 1 e 2 si rileva l'inosservanza delle distanze e distacchi minimi.

In particolare per quanto riguarda il punto 1 non sono rispettate la distanza minima di ml. 5,00 dal confine con la particella 136 e il distacco dal fabbricato principale interno stessa proprietà di ml.10,00 tra pareti finestate.

Per quanto riguarda il punto 2 non è stata rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dal confine con la particella 620.

Visto quanto sopra si ritengono non sanabili le opere indicate prevedendone pertanto la rimessa in pristino come indicata al successivo paragrafo.

18.3 RIMESSA IN PRISTINO E COSTI

Si riportano i costi per la rimessa in pristino degli abusi come da computo metrico estimativo (ALL. 7) ed i costi per l'aggiornamento di mappa già citato in risposta del quesito 5.

RIEPILOGO COSTI DI RIMESSA IN PRISTINO ABUSI E AGGIORNAMENTO DI MAPPA						
TITOLO	LAVORI	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE 5%	I.V.A. 22%	SPESE AMM.VE, BOLLI	IMPORTI
LAVORI DI RIMESSA IN PRISTINO ABUSI	€ 4.539,28			€ 998,64		€ 5.537,92
VARIAZIONE CATASTALE TIPO MAPPALE (AGGIORNAMENTO MAPPA)		€ 1.200,00	€ 60,00	€ 277,20	€ 65,00	€ 1.602,20
					TOTALE	€ 7.140,12

Importo da portare in detrazione al prezzo di stima Risposta Quesito 24.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO 16: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Assenza di usi civici come da dichiarazione comunale ALLEGATO 8.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO 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.

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'0,50% del valore dell'immobile stimato pertanto:

PREZZO DI STIMATO €450.300,00 x 0,5%= €2.251,50
(eurodueemiladuecentocinquantunovirgolacinquanta).

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in UNICO LOTTO.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO 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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO 20: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 14/02/2025 c/o l'immobile in Orte (VT), il CTU ha potuto constatare che il bene oggetto della procedura è nella disponibilità del debitore.

TITOLO POSSESSO

I titoli legittimanti la detenzione dei beni sono i seguenti:



1. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. 33066 Raccolta 17886 del 21/10/1987 trascritto il 26/10/1987 Registro Generale 11615 Registro Particolare 9255. Repertorio

2. ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. [REDACTED] Raccolta 21482 del 13/02/1991 Trascritto a Viterbo il 18/02/1991 Registro Generale 3194 Registro Particolare 2785. Repertorio

3. ATTO GIUDIZIARIO DEL 12/01/2004 REP 568 TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI Trascritto a Viterbo il 14/05/2004 Registro Generale 7822 Registro Particolare 5534.

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta libero e nella disponibilità del debitore.

Provincia: VITERBO

Comune: ORTE

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: U1

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	560	840	L	3	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L			

Si prendono a riferimento i valori di abitazioni civili in ottimo stato non essendo riportati i parametri per per ville e villini.

Locazione €/mq x mese $(4.50+5.40)/2 = €4,95$

SUPERFICIE NETTA				
PIANO	VANO	MQ	% DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
PT	ING-SALONE	68,98	100%	68,98
	WC	8,07	100%	8,07
	VANO VARIE	23,16	100%	23,16

	PRANZO	31,75	100%	31,75
	CUCINA	14,06	100%	14,06
	LAVANDERIA	2,72	100%	2,72
	WC	5,93	100%	5,93
	DIS	2,06	100%	2,06
	PORTICO	36,8	35%	12,88
P1	CORRIDOIO	16,65	100%	16,65
	LETTO 1	13,29	100%	13,29
	VANO ARMADIO	6,67	100%	6,67
	BAGNO	13,22	100%	13,22
	DIS	3,31	100%	3,31
	LETTO 2	24,41	100%	24,41
	LETTO 3	15,24	100%	15,24
	LETTO 4	22,19	100%	22,19
	WC	7,06	100%	7,06
	LETTO 5	16,8	100%	16,8
	TERRAZZO	18,63	25%	4,66
	TERRENO	100	10,00%	10,00
	TERRENO	878,72	2,00%	17,57
SOMMANO				340,68

VALORE LOCATIVO= mq 340,68 X €/mq 4,95 = €/mese 1.686,38

VALORE ARROTONDATO €/mese 1.700,00 (euromillesettecentovirgolazero)

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO 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.

Gli immobili oggetto della procedura non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti acquisiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO 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.

1. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'
Nessuna pronuncia comunale
2. VINCOLI CONDOMINIALI
Non presenti
3. DIRITTI DEMANIALI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE
Nessuna pronuncia comunale
4. USI CIVICI
Non presenti vedi risposta comunale (ALLEGATO 8).

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative:

La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".
"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima (ALLEGATO 9).

LOTTO UNICO IMMOBILI IN ORTE(VT) VIA LE GRAZIE	
OGGETTO	IMPORTI
VALORE STIMATO	€ 450.300,00
A DETRARRE COSTI RIMESSA IN PRISTINO E CATASTALI	-€ 7.140,12
VALORE STIMATO NETTO	€ 443.159,88
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€ 443.000,00
(euroquattrocentoquarantatremilavirgolazero)	

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO 25: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante, consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti

reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 9.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO 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

Buone possibilità di collocamento sul mercato.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO 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.

Nessun contratto di locazione presente vedi risposta ADE (ALLEGATO 10).

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

QUESTITO 35

alleghi alla relazione

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
3. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
4. VERBALE DI ACCESSO
5. PLANIMETRIE STATO RILEVATO
6. CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E FOTO

7. TITOLI EDILIZI-ISTANZE DI CONDONO-AGIBILITA'-SANATORIE-RIMESSE IN PRISTINO
8. VINCOLI E USI CIVICI
9. STIMA IMMOBILI
10. CONTRATTI DI LOCAZIONE
11. DESCRIZIONE BENI
12. QUADRO SINOTTICO
13. ESTRATTO PERITALE
14. ISPEZIONE IPOTECARIA

Montefiascone 27/03/2025

Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag.27



1) PREMESSA	
2) ELENCO QUESITI	pag. 2
" 1) 1	pag. 2
" 2) 2	pag. 2
" 3) 3	pag. 2
" 4) 4	pag. 2
" 5) 5	pag. 2
" 6) 6	pag. 2
" 7) 7	pag. 2
" 8) 8	pag. 2
" 9) 9	pag. 2
" 10) 10	pag. 3
" 11) 11	pag. 3
" 12) 12	pag. 3
" 13) 13	pag. 3
" 14) 14	pag. 3
" 15) 15	pag. 3
" 16) 16	pag. 3
" 17) 17	pag. 3
" 18) 18	pag. 3
" 19) 19	pag. 4
" 20) 20	pag. 4
" 21) 21	pag. 4
" 22) 22	pag. 4
" 23) 23	pag. 4
" 24) 24	pag. 4
" 25) 25	pag. 4
" 26) 26	pag. 4
" 27) 27	pag. 5
" 28) 28	pag. 5
" 29) 29	pag. 5
" 30) 30	pag. 5
" 31) 31	pag. 5
" 32) 32	pag. 5
" 33) 33	pag. 5
" 34) 34	pag. 5
" 35) 35	pag. 6
3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 6
" 1) PRIMO ACCESSO	pag. 6
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag. 6
4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag. 6



5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	7
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	7
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO	pag.	7
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	8
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETÀ	pag.	8
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	9
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	10
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE	pag.	12
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	12
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	13
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITÀ DATI PIGNORAMENTO	pag.	14
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	15
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	15
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	15
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	16
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	16
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITÀ COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	16
" 1) TITOLI E AUTORIZZAZIONI ALL'EDIFICAZIONE	pag.	16
" 2) CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ/TIPOLOGIA DI ABUSI	pag.	17
" 1) CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITÀ	pag.	17
" 3) AGIBILITÀ	pag.	18
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO-PDC IN SANATORIA	pag.	18
" 1) ISTANZE DI CONDONO	pag.	18
" 2) PRATICHE IN SANATORIA	pag.	18
" 3) RIMESSA IN PRISTINO E COSTI	pag.	19
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	19
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	19
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag.	19
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	19
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	20
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	20
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	22
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	22
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	22
28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	25



29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

pag. 25

pag. 25

pag. 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag.30

