

**TRIBUNALE DI VITERBO****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 209/22

DEBITORE: OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. UMBERTO CALDARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 200/22 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza di nomina il giorno 03/05/2023, prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti indicati nell'incarico:

- 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4



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 su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) **alleghi** alla relazione:

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

c) che il sottoscritto CTU, contattato dall'avv. Maria Luisa Capoccioni, per conto del Custode dell'esecuzione Dott. Umberto Caldari per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissava la data del 21/07/2023 alle ore 16:00 per l'inizio delle operazioni peritali;

d) che il giorno 21/07/2023 alle ore 16:00 la scrivente si è recata unitamente all'avv. Maria Luisa Capoccioni presso l'immobile pignorato situato a Blera, Via Dante Alighieri, snc, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 17:45, si sono concluse le operazioni peritali;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Blera, Foglio 11, Particella 850, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 162 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, Rendita 578.43 Euro – Via Dante Alighieri snc, Piano S1 - T-1;

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

#### QUESITO N.º 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

#### QUESITO N.º 2

La sottoscritta ha effettuato la visura catastale aggiornata dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questo documento ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1931 redatto il 24/11/2022 su istanza della Prelios Credit Solutions spa, e per essa quale mandataria la Prelios Credit Services spa a sua volta mandataria OMISSIS, e trascritto al Reg. Gen n. 20567 e Reg. Part. n. 16509 di formalità in data 15/12/2022 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

#### QUESITO N.º 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 1931, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (15/12/2022) coincide con il titolo di provenienza del bene ed è costituito

dall'Atto di Donazione accettata del 17/11/2001 rogato dal notaio Annibaldi Luigi, Rep. n. 50458 e Racc. n. 26365, trascritto a Viterbo il 14/12/2001 al n. 12465/16703 di formalità (All. 3) con il quale i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS donano alla nipote Sig.ra OMISSIS, che accetta, la piena proprietà dei seguenti beni: appartamento sito a Blera in Via Dante Alighieri n. 5 censito al N.C.E.U. al foglio 11, particella 850 e garage sito a Blera in Via Dante Alighieri n. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 11, particella 774, subalterno 1. Si precisa che la presente procedura colpisce solamente l'immobile di proprietà dell'esecutata censito con la particella 850.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, i primi titoli di provenienza anteriori al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

**Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze della visura storica catastale aggiornata che è stata richiesta dalla scrivente ed allegata alla relazione peritale (All. 2):

- a) Variazione del 30/09/2015, protocollo n. VT0065788 in atti dal 30/09/2015 – AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 11275.1/2015);
- b) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL PIANO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 10/11/1990, in atti dal 10/12/1999, CLS FINE LAVORI (n. 12138.2/1990);
- d) Variazione del 10/11/1990, in atti dal 04/04/1997, ULTIMAZIONE LAVORI (n. 12138.1/1990);
- e) Costituzione in atti dal 11/10/1990.

#### QUESITO N.º 4

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

- a) **Iscrizione** del 18/12/2014 Registro Generale 15562 - Registro Particolare 1678  
Pubblico ufficiale Imperato Giorgio - Rep. 61449/27465 del 15/12/2014 - **Ipoteca  
volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** -
- b) **Trascrizione** del 15/12/2022 Registro Generale 20567 - Registro Particolare 16509  
Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 1931 del 24/11/2022 - **Atto  
esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

**QUESITO N.° 5**

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

Per l'abitazione, vista la natura del bene pignorato non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

**QUESITO N.° 6**

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

**QUESITO N.° 7**

La proprietà dell'esecutata oggetto del procedimento è costituita da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale. La proprietà si trova in un'area di espansione edilizia a sud-est del centro storico di Blera ed è raggiungibile percorrendo Via Orlando Todini, una strada carrabile che si diparte dalla Strada Provinciale 41 proveniente da Cura di Vetralla. La zona in cui si trova il fabbricato è di nuova espansione urbanistica, caratterizzata da un tessuto edilizio a bassa densità costituito principalmente da unità immobiliari indipendenti o edifici isolati di ridotte dimensioni. L'accesso al bene avviene sul proseguimento di Via Dante Alighieri, una

traversa di Via Orlando Todini (All. 6 foto 1-2). La strada che conduce all'ingresso del compendio pignorato, è parzialmente asfaltata e si trova su un'area urbana (accatasta F/1) intestata ad altro proprietario estraneo alla procedura (All. 2). L'edificio unifamiliare si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato (All. 6 foto 3-4). L'unico accesso all'unità immobiliare avviene ad una quota rialzata rispetto il piano stradale, infatti dopo aver superato pochi gradini ed un cancello pedonale si raggiunge un piccolo portico dove si trova il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare (All. 6 foto 5-6).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura di blocchi di tufo con malta di calce bastarda appoggiata su cordolo di fondazione in cemento armato e solai orizzontali e inclinati in laterocemento. La copertura del fabbricato, caratterizzata da un'unica falda di tetto con varie pendenze poste ad altezze diverse insieme al portico. I prospetti del fabbricato sono caratterizzati da forme semplici e lineari e completamente privi di elementi decorativi di pregio architettonico. Le condizioni di conservazione dell'involucro dell'edificio e della copertura sono buone, i canali di gronda e i tubi pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono presenti ed integri.

Al piano terra, superato il portoncino d'ingresso, si accede ad un primo ambiente adibito ad ingresso dal quale poi si passa agli altri ambienti della casa: la cucina-pranzo, il bagno a servizio della zona giorno, l'ampia scala circolare che conduce al piano primo ed infine superata una porta scorrevole si trova la scala che conduce al piano seminterrato (All. 6 foto 7-8-9-10-11-12). Dalla cucina si accede ad una terrazza di forma triangolare parzialmente coperta da un secondo portico con copertura realizzata in doppia orditura lignea di travi e tavolato in legno. Nell'area coperta è presente il generatore all'interno di un piccolo armadietto (All. 6 foto 13-14). Al piano superiore si trova piccolissimo disimpegno, una cameretta, una camera matrimoniale ed un bagno (All. 6 foto 15-16-17-18-19-20). Quest'ultimi due ambienti accedono alla piccola terrazza mediante due porte finestre (All. 6 foto 22-23).

La scala che conduce al piano seminterrato è lineare e di ridotte dimensioni (All. 6 foto 24). Al piano seminterrato si sviluppa un primo ambiente adibito a taverna con angolo cottura e camino (All. 6 foto 25-26-27), poi si articola un piccolo corridoio che conduce ad un disimpegno anch'esso di ridotte dimensioni (All. 6 foto 28-29) sul quale si affaccia un bagno

dotato di doccia (All. 6 foto 31-32) ed un secondo ambiente di forma irregolare adibito a magazzino (All. 6 foto 30).

Tutti gli ambienti sono illuminati naturalmente ed aerati, fatta eccezione per i locali del piano seminterrato, in cui è presente solamente una piccola finestra a nastro nell'ambiente adibito a taverna (All. 7 foto 5-26), che consente si affaccia su proprietà di terzi subito sopra il livello stradale. La finestra ad ogni modo risulta sottodimensionata rispetto alle dimensioni dell'ambiente, i rapporti aeroilluminanti previsti dalla normativa non risultano soddisfatti.

I soffitti e le pareti sono tinteggiati, le porte sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro camera dotati di grate al piano terra e persiane esterne per la schermatura solare al piano primo.

I pavimenti sono uniformemente realizzati con elementi dello stesso tipo in gres di colore chiaro e formato 40x40 posati in diagonale, tranne nel portico, dove è la pavimentazione è stata posata correre. I bagni sono muniti dei sanitari (lavabo, water, bidet oltre al piatto doccia al piano seminterrato e primo) e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, televisivo) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti.

Nell'abitazione è presente l'impianto per la fornitura di gas metano (la cucina è infatti munita di tutto il necessario per la preparazione, la lavorazione e la cottura dei cibi) e l'impianto di riscaldamento con elementi radianti terminali in alluminio e generatore di calore alimentato a gas.

La superficie calpestabile dell'immobile è di circa 129 mq, la superficie delle terrazze dell'area porticata rispettivamente di 24,25 mq e 3,05 mq, l'altezza libera interna ha un valore pari a circa 282 cm al piano terra, 280 cm al piano primo, tranne nel bagno dove la copertura è inclinata e si ha una altezza media di 235 e di 195 cm al piano interrato.

Le condizioni di conservazione dell'abitazione sono ottime.

#### QUESITO N.° 8

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

**QUESITO N.° 9**

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

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano la diversa distribuzione degli ambienti al piano interrato per la realizzazione di un piccolo vano in adiacenza al bagno e l'apertura del muro di confine tra la cantina e scala di collegamento tra piano terra e piano interrato e lo spostamento della posizione di questa scala dalla cucina del piano terra al ripostiglio posto in adiacenza del bagno, che di conseguenza modifica la sua posizione anche al piano interrato dal vano situato accanto alla cantina alla lavanderia. Al piano terra si riscontra inoltre una modifica distributiva degli ambienti interni per la demolizione dei due ripostigli e del piccolo vano tra loro interposto e la realizzazione di una tettoia a copertura della parte di terrazzo in prossimità della cucina, il quale rispetto alla planimetria catastale, nella quale è rappresentata una corte di pertinenza, risulta essere stato rialzato infatti si trova una quota più alta e si configura come terrazzo e non come cortile.

Al piano primo le difformità riguardano la realizzazione in ampliamento del bagno sul terrazzo di proprietà esclusiva, che si sviluppa sopra la cucina del piano terra e quella del vano adibito a rimessa/ripostiglio posto sulla punta del medesimo terrazzo.

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

**QUESITO N.° 10**

Gli identificativi del bene pignorato individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

**QUESITO N.° 11**

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

**QUESITO N.° 12**

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare, in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

**QUESITO N.° 13**

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Blera adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 11/04/1997 e approvato in data 03/08/2007, nella Tavola 30, *Zonizzazione centro abitato Blera*, Scala 1:2000, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 669 del 03/08/2007, e ricade all'interno della ZONA B – *Completamento edilizio*, Sottozona B4 – *Zone soggette al piano particolareggiato vigente*.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 11 – Zona B Completamento Edilizio, Sottozona B4 – Soggette a P.P.E. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla Relazione (All. 7). Vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni.

**QUESITO N.° 14**

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Blera. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Concessione Edilizia n. 47 del 31/12/1977 rilasciata dal Sindaco del Comune di Blera, su istanza del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto per la costruzione di un alloggio da erigersi in Blera, borgata "Pian D'Oveto", Foglio 11, Particella 850;*
- Variante alla Concessione Edilizia n. 47 del 31/12/1977, Prot. n. 10 del 04/04/1978, Pratica n. 10/78, presentata su istanza del Sig. OMISSIS datata 21/03/1978, avente ad oggetto il *progetto per modifiche: a) spostamento di due finestre; b) locali interrati; sul progetto approvato del Sig. OMISSIS al Foglio 11, particella 850.* Nell'archivio comunale non è presente relativamente a questa pratica il titolo abilitativo rilasciato, tuttavia dai documenti presentati, vale a dire dall'istanza di concessione e dall'elaborato grafico di progetto, si evince il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia che ha esaminato il progetto in data 27/05/1978. Il progetto riguardava la realizzazione del piano interrato, raggiungibile da una scala posta sotto il portico e lo spostamento della finestra della cucina e della finestra di una delle due camere del piano primo, sul lato adiacente esposto a nord.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 15/06/1998 rilasciata dal funzionario incaricato del Comune di Blera in forza della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni su istanza del Sig. OMISSIS, avente ad oggetto il *progetto in sanatoria di un ampliamento in Via D. Alighieri;*
- Comunicazione Inizio Lavori, CIL Prot. n. 5176 del 02/10/2013, a firma dell'esecutata, avente ad oggetto gli interventi di *Manutenzione Straordinaria per realizzazione cappotto in polistirene da cm 8 esclusivamente sulla parete nord della sua abitazione sita in Via D. Alighieri snc;*
- Segnalazione Certificata Inizio Attività, S.C.I.A. n. 9/2015, Prot. n. 1324 del 09/03/2015, su istanza dell'esecutata, avente ad oggetto Opere di ristrutturazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01 e dell'art. 16 della L.R. 15/08. Gli interventi realizzati in assenza di titolo dichiarati riguardavano *modeste variazioni nella sagoma, la chiusura del portico esistente, con diversa distribuzione degli ambienti interni, la creazione di un wc al piano terra e la realizzazione di un wc di servizio al piano seminterrato.*

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

Per verificare la conformità urbanistica è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità: *aumento di superficie e cubatura* dovuto all'ampliamento realizzato con la costruzione del bagno e del vano rimessa sul terrazzo del piano primo, *cambio di destinazione d'uso* da magazzino a taverna e bagno al piano interrato, *modifiche prospettiche* dovute alla realizzazione della tettoia al piano terra, con conseguente aumento anche di superficie coperta e all'alzamento del piano finito della terrazza accessibile dalla cucina del piano terra che nei titoli abilitativi è invece rappresentata come corte di pertinenza e alla differente conformazione del portico di ingresso, *diversa distribuzione degli spazi interni*, per la demolizione dei due ripostigli e del piccolo vano tra loro interposto al piano terra, per la realizzazione di un piccolo vano in adiacenza al bagno al piano interrato e per l'apertura del muro di confine tra la cantina e l'ex vano scala, a cui si aggiunge lo spostamento della posizione della scala di collegamento tra piano interrato e piano primo con conseguente apertura e chiusura dei rispettivi fori sul solaio del piano terra e soprattutto senza alcun deposito strutturale al Genio Civile e quindi senza autorizzazione sismica. Si precisa che per questo tipo di interventi la normativa nazionale e quindi il Testo Unico dell'Edilizia non regola, diversamente da quanto disposto dalla disciplina edilizia, un iter di sanatoria sismica in quanto prevede procedimenti di sanatoria con esclusivo riferimento ai profili abilitativi edilizi e non a quelli sismici e pertanto per gli stessi si può ipotizzare unicamente un ripristino dello stato autorizzato.

Le difformità riscontrate relative alla diversa distribuzione degli spazi interni, fatta eccezione per lo spostamento della scala, e alla variazione prospettica soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, mentre quelle che riguardano l'aumento di superficie e cubatura, il mancato rilascio dell'autorizzazione sismica e il cambio di destinazione d'uso non sono sanabili e pertanto richiedono il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene anche attraverso la demolizione. In particolare si rileva che gli ambienti del piano interrato in cui è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso trasformando i vani dei magazzini in vani abitativi non rispettano i requisiti minimi normativi che un immobile deve

avere per considerarsi ad uso abitativo, come ad esempio il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in 3.900,00 euro, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, etc. sono stati quantificati dalla scrivente in circa 11.000,00 €.

In conclusione i costi complessivi ipotizzabili per un ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche edilizie, aggiornamento catastale, ecc.) corrispondono alla somma dei valori indicati per le difformità riscontrate (sanabili e non sanabili) il cui importo totale è pari a **14.900,00 €** e verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

#### QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Blera risulta essere stata presentata una istanza di condono avente ad oggetto l'immobile pignorato su istanza del Sg. OMISSIS in qualità di proprietario e in forza della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. Il procedimento amministrativo risulta concluso e ha portato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49 del 15/06/1998 avente ad oggetto il *progetto in sanatoria di un ampliamento in Via D. Alighieri.*

#### QUESITO N.° 16

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

**QUESITO N.° 17**

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

**QUESITO N.° 18**

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Blera in Via Dante Alighieri n. 5, censita al N.C.E.U. al Fg. 11 P.IIa 850, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7, Superficie catastale 162 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 152 mq, Rendita 578,43 euro, piano seminterrato, terra e primo.

**QUESITO N.° 19**

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota.

**QUESITO N.° 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 21/07/2023, è emerso che gli immobili pignorati sono occupati dalla debitrice e dalla sua famiglia costituita da due figli minorenni.

**QUESITO N.° 21**

L'immobile colpito dal pignoramento è occupato dalla debitrice per esigenze primarie proprie e non viene utilizzato per lo svolgimento di attività economiche.

**QUESITO N.° 22**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice.

**QUESITO N.° 23**

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale. Sussiste invece una servitù di passaggio non ufficialmente costituita, ma realmente esistente sulla particella confinante con il bene pignorato distinta al N.C.E.U. al foglio 11 particella 68, intestata ad altro proprietario estraneo alla procedura (All.2).

**QUESITO N.° 24**

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia **900,00 €** per metro quadrato.

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

**LOTTO 1**

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup .comm.</i>
Abitazione PS I	73,22	100%	73,22
Abitazione PT	68,83	100%	68,83
Abitazione P I	57,67	100%	57,67
Terrazzo scoperto PT	7,74	25%	1,94
Terrazzo coperto PT	10,57	35%	3,70
Terrazzo scoperto P I	15,55	25%	3,89
Portico	4,61	35%	1,61
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>210,86 ~ 211</i>

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

Tot. Mq x €/Mq

$$211 \text{ mq} \times 900,00\text{€/mq} = 189.900,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili e non sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 14.900,00 euro. Inoltre è indispensabile considerare il deprezzamento del bene per la costituzione della servitù coattiva di passaggio visto che l'unico ingresso al compendio avviene da una strada intestata ad altro proprietario estraneo alla procedura (fg.11 part.68 – area urbana) per un totale di 5.000,00 € comprensivo dei costi dei costi di rogito e trascrizione dell'atto.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$189.900,00 \text{ €} - (14.900,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €}) = 170.000,00 \text{ €} \text{ (valore al netto dei costi di sanatoria)}$$

#### QUESITO N.º 25

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

**QUESITO N.° 26**

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

**QUESITO N.° 27**

Dalla ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice esecutata in qualità di locatrice (All. 10).

**QUESITO N.° 28**

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

**QUESITO N.° 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 18 gennaio 2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N.° 30**

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

**QUESITO N.° 31**

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

**QUESITO N.° 32**

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

**QUESITO N.° 33**

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

**QUESITO N.° 34**

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO N.° 35**

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

**All. 1:** Verbale di accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

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

**All. 3:** Copia Atto notarile (provenienza e ante ventennio);

**All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;

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

**All. 6:** Rilievo fotografico;

**All. 7:** Estratto tavole di PRG e Norme Tecniche di Attuazione;

**All. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Blera;

**All. 9:** Certificazioni usi civici;

**All. 10:** Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

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

**All. 12:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 30/10/2023

Il C.T.U.  
Arch. Alessandra Bianchi

  
