



# TRIBUNALE DI VITERBO

**VERSIONE PRIVACY**



*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2021*



*Contro*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GEOMETRA TATJANA COSTANTINI



**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 20 GENNAIO 2022**



**PREMESSA:**

All'udienza del 10/06/2021, la sottoscritta geometra Tatjana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1561, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometricostantini@gmail.com](mailto:geometricostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)



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

### **Quesito nr. 1**

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

### **Quesito nr. 2**

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

### **Quesito nr. 3**

**Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### **Quesito nr. 4**

**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

### **Quesito nr. 5**

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

**Quesito nr. 6**

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

**Quesito nr. 7**

**Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;

**Quesito nr. 8**

**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Quesito nr. 9**

**Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**Quesito nr. 10**

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometricostantini@gmail.com](mailto:geometricostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 3 di 25

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

**Quesito nr. 11**

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

**Quesito nr. 12**

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

**Quesito nr. 13**

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

**Quesito nr. 14**

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

**Quesito nr. 15**

**Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

**Quesito nr. 16**

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

**Quesito nr. 17**

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

**Quesito nr. 18**

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

**Quesito nr. 19**

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

**Quesito nr. 20**

**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 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;

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 5 di 25

**Quesito nr. 21**

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

**Quesito nr. 22**

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**Quesito nr. 23**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Quesito nr. 24**

**Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

**Quesito nr. 25**

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate,

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 6 di 25

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

**Quesito nr. 26**

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

**Quesito nr. 27**

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

**Quesito nr. 28**

**fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

**Quesito nr. 29**

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di

lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

**Quesito nr. 30**

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**Quesito nr. 31**

**intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**

**Quesito nr. 32**

**predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**Quesito nr. 33**

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 8 di 25

**Quesito nr. 34**

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

**Quesito nr. 35**

**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 triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

-----

### OPERAZIONI SVOLTE

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

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

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

All'appuntamento fissato per il giorno 29 giugno 2021 alle ore 9:30, oltre alla sottoscritta C.T.U., erano presenti il Custode Giudiziario ed il Sig. in qualità di fabbro, in quanto l'esecutato non era presente.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 9 di 25

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

Tali operazioni sono state svolte solamente per l'immobile sito in Viale Giovanni XXIII, poiché non è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile sito in Via dell'Oste, in quanto, non essendoci il diretto interessato e potendo accedere all'immobile solamente tramite portone o cancello condominiale, non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Per lo stesso è stato già stabilito l'appuntamento per effettuare il sopralluogo in data 10 settembre 2021 alle ore 9:00.

All'appuntamento fissato per il giorno 10 settembre 2021 alle ore 9:00, oltre alla sottoscritta C.T.U., erano presenti il Custode Giudiziario, l'amministratore di condomino Sig. [REDACTED], in qualità di fabbro, in quanto l'esecutato non era presente.

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

### Risposte ai quesiti

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

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

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

Non è presente l'estratto di mappa che viene prodotto dalla sottoscritta.

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

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

- Visura storica per immobile e planimetria – N.C.E.U. Comune di Monte Romano foglio 23 p.lla 633 sub. 2;
- Visura storica per immobile e planimetria– N.C.E.U. Comune di Monte Romano foglio 23 p.lla 585 sub. 20.

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

**(All. 1 Documentazione catastale)**

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

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

#### IMMOBILI

- **Comune di Monte Romano (VT) Viale Giovanni XXIII snc** - N.C.E.U. del Comune di Monte Romano - foglio 23 particella 633 sub. 2 – A/7, classe U, consistenza 8,5 vani, rendita Euro 1.229,17;
- **Comune di Monte Romano (VT) Via dell'Oste snc** - N.C.E.U. del Comune di Monte Romano - foglio 23 particella 585 sub. 20 – C/6, classe 2, consistenza 52 mq, rendita Euro 26,86.

#### ATTUALE PROPRIETÀ'

- [REDACTED]

**STORIA ULTRAVENTENNALE****FG. 23 P.lla 633 sub. 2**

- In forza di Successione a [REDACTED]  
[REDACTED] Denuncia Ufficio del Registro di Civitavecchia n. 39 Volume 533, trascritta a Civitavecchia il 03/12/1976 al n. 5169 di formalità, gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Monte Romano al foglio 23 p.lle 13 e 15 sono pervenuti alla figlia, Sig.ra. [REDACTED]  
[REDACTED] a seguito di testamento a rogito Notaio Mario Simoni del 15/11/1978 rep. 20053, trascritto a Civitavecchia il 12/12/1978 al n. 5520 di formalità. Non sono presenti accettazioni per tale dichiarazione di successione.
- In forza di Successione a [REDACTED], come sopra generalizzata, deceduta il [REDACTED] Denuncia Ufficio del Registro di Civitavecchia n. 23 Volume 853, trascritta a Civitavecchia il 13/08/1994 al n. 3578 di formalità, gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Monte Romano al foglio 23 p.lle 13 e 15 sono pervenuti ai figli, Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Tale successione viene accettata con atto a rogito Notaio Andrea Fedele il 24/10/20/06 rep. 39872, trascritta il 08/01/2010 al n. 105 di formalità.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Andrea Fedele, del 24/10/2006 rep. 39872, trascritto il 09/11/2006 al n. 7178 di formalità, i Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] come sopra generalizzati, vendevano alla società [REDACTED], gli immobili censiti al N.C.T. del comune di Monte Romano al foglio 23 p.lle 13 e 15.
- In data 20/05/2008, a seguito di frazionamento n. 80317.1/2008 e tipo mappale n. 80317.2/2008, gli immobili censiti al fg. 23 p.lle 13 e 15, vengono soppressi e viene costituito il fabbricato censito al fg. 23 p.la 633.

**FG. 23 P.lla 585 sub. 20**

- Con atto di donazione, a rogito Notaio Giuseppe Togandi, del 14/05/1984 rep. 24786, il Sig. [REDACTED], donava la nuda proprietà, riservandosi per sé l'usufrutto, al figlio sig. [REDACTED] [REDACTED] l'immobile sito nel comune di Monte Romano censito al N.C.T. fg. 23 p.lla 89.
- In data 18/04/1990, per morte del Sig. [REDACTED] avveniva la riunione di usufrutto, ed il Sig. [REDACTED] diventava proprietario dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 89.
- In data 24/03/1997 a seguito di frazionamento n. 939.1/1997, la p.lla 89 veniva soppressa, costituendo la p.lla 504.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Fabrizio Fenoaltea, del 09/06/1997 rep. 43568, trascritto in data 25/06/1997 al n. 2872 di formalità, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato, vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED], l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 504.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giulio Bartoli, del 16/12/1997 rep. 100095, trascritto in data 22/12/1997 al n. 5526 di formalità, la società [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED], l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 504.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giulio Bartoli, del 27/01/1998 rep. 100582, trascritto in data 29/01/1998 al n. 384 di formalità, la società " [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED], l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 504.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Claudio Cerni, del 11/12/2002 rep. 190037, trascritto in data 17/12/2002 al n. 7903 di formalità, la società [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED], l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 504.
- In data 09/12/2004 a seguito di tipo mappale n. 145951.1/2004, la p.lla 504 veniva soppressa, costituendo la p.lla 585.
- In data 24/02/2005 a seguito di costituzione n. 811.1/2005, veniva costituito

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 13 di 25

l'immobile oggetto del presente pignoramento, censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 585 sub. 20.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Claudio Cerni, del 11/05/2006 rep. 203241, trascritto in data 19/05/2006 al n. 3124 di formalità, la società [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED], l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 585 sub. 20.

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

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 15/06/2021 per immobile Comune di Monte Romano - fg. 23 p.lla 633 sub. 2 e p.lla 585 sub. 20.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

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

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

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Fg. 23 p.lla 633 sub. 2**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 04/10/2018 - Registro Particolare 6500 Registro Generale 9226  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 1391 del 11/09/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 315 del 04/04/2019 (CANCELLAZIONE)
- 2) **TRASCRIZIONE** del 17/02/2021 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 1505  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 94 del 26/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - Fig. 23 p.lla 585****sub. 20**

- 1) **ANNOTAZIONE** del 17/10/2005 - Registro Particolare 1833 Registro Generale 11143  
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 199897/53932 del 23/06/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1688 del 2003
- 2) **TRASCRIZIONE** del 19/05/2006 - Registro Particolare 3124 Registro Generale 5555  
Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 203241/55975 del 11/05/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 17/02/2021 - Registro Particolare 1126 Registro Generale 1505  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 94 del 26/01/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alle particelle 585 e 633 del foglio 23 del Comune di Monte Romano (VT).

**(All. 3 Estratto di mappa catastale)**

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

Come certificato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, risulta che la società [REDACTED]

[REDACTED] è di stato attivo.

**(All. 4 Visura Storica camerale)**

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

**Fig. 23 p.lla 633 sub. 2**

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, fa parte di un complesso di villette a schiera, site nel Comune di Monte Romano (VT) in Viale Giovanni XXIII, snc.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 15 di 25

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponatura con finitura a tinteggiatura. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile si sviluppa su 3 livelli, un piano seminterrato in cui è presente il garage ed il soprastante appartamento su due piani.

È possibile accedere all'immobile direttamente dalla strada, tramite un cancello di accesso indipendente, da cui si ha una rampa di scale, che porta al piano terra rialzato dell'immobile, che ci accoglie con un'ampia terrazza di circa 45,00 mq ed un portico di circa 17,00 mq.

Dal portico troviamo il portoncino di ingresso dell'appartamento, che ci accoglie con un ampio soggiorno, dal quale si può accedere al disimpegno che conduce al bagno, al ripostiglio ed alla cucina.

Nel soggiorno è presente la scala di collegamento con il piano superiore dell'appartamento, che ci accoglie con il disimpegno da cui si può accedere a tre camere ed il bagno. Una delle camere conduce su un balcone di circa 8,00 mq, ed un'altra camera conduce ad una piccola area esterna di circa 17,00 mq.

L'intero appartamento sviluppa una superficie interna di circa 110,00 mq, con altezza di 2,70 m a piano.

Al piano seminterrato, con entrata su strada, troviamo il garage, di circa 38,00 mq, ancora allo stato grezzo, senza tinteggiatura e senza pavimentazione. Nel garage è presente una porta che si ricollega direttamente alla scalinata di accesso al piano terra rialzato dell'appartamento.

L'immobile è stato costruito di recente (2008) e si presenta in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane in metallo, e gli infissi interni sono in legno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione dei bagni e della cucina, che presentano pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite in maioliche.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato.

L'immobile confina con i sub. 1 e 3.

**Fig. 23 p.lla 585 sub. 20**

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, è un garage facente parte di un condominio, sito nel Comune di Monte Romano (VT) in Via dell'Oste, snc.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponatura con finitura a tinteggiatura. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si può accedere al garage tramite cancello elettrico condominiale, oppure entrando dal portone d'ingresso dell'edificio, attraverso il vano scala condominiale, che conduce all'androne condominiale, in cui sono presenti tutti i vari garage del fabbricato.

Il garage oggetto del presente pignoramento, di circa 50,00 mq, è sito al piano seminterrato dell'edificio e si presenta allo stato grezzo.

L'immobile confina in parte con l'androne condominiale e con altri garage presenti nel fabbricato, più precisamente, con i sub. 14 e 19.

**(All. 5 Documentazione fotografica e progetto stato attuale)**

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

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

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

La sottoscritta C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che non vi è corrispondenza tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dei luoghi, in quanto nell'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano fg. 23 p.lla 633 sub. 2, è presente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo tra le due camere adiacenti.

Il garage censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano fg. 23 p.lla 585 sub. 20, non presenta difformità.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 17 di 25

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

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

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

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

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

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano fg. 23 p.lla 633 sub. 2, presenta delle difformità che necessitano di titoli abilitativi, pertanto la sottoscritta non può procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale.

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

L'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, è individuato nella zona C, sottozona C/9 (espansione e risanamento) di P.R.G.; mentre il garage censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, è individuato nella zona B, sottozona B/1 (residenziale di completamento) di P.R.G.

**(All. 6 P.R.G.)**

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

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, è stato realizzato con P.d.C. n. 03 del 2006 e successiva variante con D.I.A. 5793 del 2010.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha potuto constatare delle difformità tra il progetto della variante presentata in Comune e lo stato attuale dei luoghi, più precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo dell'appartamento, tra le due camere adiacenti.

Per poter rendere conforme urbanisticamente e catastalmente tali difformità, è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e fare un nuovo accatastamento.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 18 di 25

Tali difformità risultano sanabili per un totale di € 3.000,00 comprensive di spese, da detrarre al valore dell'immobile.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 01 del 2003 e P.d.C. n. 07 del 2004.

L'immobile risulta conforme ai titoli presenti in Comune.

**(All. 7 Progetti forniti dal Comune di Monte Romano)**

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

All'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano non sono presenti pratiche di condono per gli immobili oggetti del presente pignoramento.

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

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non sono gravati da usi civici e da nessun altro tipo di vincolo.

**(All. 8 Risposta dell'Università agraria di Monte Romano)**

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

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, fa parte di una serie di villette a schiera, ma non è stato costituito un condominio.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, fa parte di un condominio. Come da mail dell'amministratore di condominio Sig. Caputo Antonino, le spese fisse ordinarie annuali ammontano ad un totale di € 20,82.

La parte eseguita risulta avere un debito di spese condominiale di € 56,89. Tale valore andrà decurtato in fase di stima.

**(All. 9 Mail amministratore condominio)**

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

Si precisa che, il compendio pignorato è formato da n. 2 immobili, distinti tra loro ed identificati al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2 e p.lla 585 sub. 20.

Essendo le suddette unità immobiliari, distinte tra loro, possono essere vendute singolarmente.

Per tali motivi la sottoscritta ha ritenuto necessario creare due lotti separati, come meglio descritti in seguito:

- **Lotto 1:** appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2
- **Lotto 2:** garage censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 585 sub. 20.

**Quesito n. 19** (Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti);

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati ciascuno per l'intero diritto di piena proprietà, pertanto, come già descritto in precedenza al quesito n.18, il compendio pignorato è formato da n. 2 unità immobiliari, distinte tra loro ed identificate al N.C.E.U. del Comune di Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2 e p.lla 585 sub. 20, pertanto la sottoscritta ritiene opportuno formare n. 2 lotti.

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

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, il garage dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, risulta essere utilizzato da un vicino di casa dell'esecutato senza titoli legittimanti l'uso, ma lo stesso si è già impegnato a liberare l'immobile; mentre l'appartamento soprastante risulta essere libero.

Il garage censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, non risulta essere occupato.

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

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, non risulta essere occupato per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si procede di seguito alla stima del valore locativo del bene.

Per calcolare i valori locativi dei beni, sono stati presi in considerazione i dati delle

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 - 01100 Viterbo (VT)

Email: [geomtracostantini@gmail.com](mailto:geomtracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 20 di 25

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

- Lotto 1: Fg. 23 p.lla 633 sub. 2 – Essendo una villetta a schiera comprensiva di garage e terrazza, si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 650,00 (Euro seicentocinquanta/00)**.

Il garage censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, non risulta essere occupato.

- Lotto 2: Fg. 23 p.lla 585 sub. 20 – essendo un garage al piano seminterrato, si può attribuire un valore locativo mensile di **€ 150,00 (Euro centocinquanta/00)**

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

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 633 sub. 2, non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Il garage censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito n. 23** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale):

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

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

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

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

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 21 di 25

stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 1.000,00 al mq per l'appartamento, e in € 500,00 al mq per il garage, come più probabile valore di mercato, calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750.

• **Lotto 1: N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) – Fig. 23 p.lla 633 sub. 2**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	110,00	100%	110,00
Garage	38,00	75%	28,50
Terrazze e balcone	70,00	25%	17,50
Portico	17,00	35%	5,95
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>mq. 161,95 → 162,00 mq</i>

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

$$162,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 162.000,00$$

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

$$\text{€ } 162.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 159.000,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

**in cifra tonda € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00)**

• **Lotto 2: N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) – Fig. 23 p.lla 585 sub. 20**

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

$$50,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 25.000,00 \text{ in cifra tonda € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)}$$

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometracostantini@gmail.com](mailto:geometracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

Pagina 22 di 25

Da tale valore andrebbero decurtate le spese, che l'esecutato ha di debito nei confronti del codominio.

Il totale del debito è pari ad € 56,89, essendo una cifra irrisoria, la sottoscritta CTU ha ritenuto non detrarre tale cifra dal valore del garage, in quanto, effettuando poi i vari arrotondamenti, la cifra sopra indicata, non apporterebbe variazioni.

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

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

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza sono stati utilizzati l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2020" ed i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

**(All. 10 Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate)**

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

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

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

Non sono presenti contratti di locazioni registrati per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) – Fg. 23 p.lla 633 sub. 2.

Era presente un contratto di locazione per l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Romano (VT) al fg. 23 p.lla 585 sub. 20, fino al 31/08/2019, registrato il 06/03/2019 n. 2344 serie 3T.

Ad oggi non risultano contratti di locazione per lo stesso.

**(All. 11 Contratto di locazione)**

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geomtracostantini@gmail.com](mailto:geomtracostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)

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

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

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

La C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 20 gennaio 2022 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

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

La presente relazione si compone di 25 (venticinque) pagine, corredata da 12 (dodici) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

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

La sottoscritta interverrà in udienza.

**Quesito n. 32** (Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali);

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

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

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

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

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

**(All. 12 Quadro sinottico)**

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

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Visura Camerale

All. 5 – Documentazione fotografica e progetto stato attuale

All. 6 – P.R.G.

All. 7 – Progetti forniti dal Comune di Monte Romano e disegno attuale

All. 8 – Risposta dell'Università Agraria di Monte Romano

All. 9 – Mail amministratore condominio

All. 10 - Osservatorio Camera di Commercio e Agenzia Entrate

All. 11 – Contratto di locazione

All. 12 - Quadro Sinottico

La C.T.U.

Geom. Tatjana Costantini

Studio Tecnico Via Alessandro Volta, 15 – 01100 Viterbo (VT)

Email: [geometricostantini@gmail.com](mailto:geometricostantini@gmail.com) Pec: [tatjana.costantini@geopec.it](mailto:tatjana.costantini@geopec.it)