

Geom. Adriano Bisegna – Via P. Vanni 5 – 01100 VITERBO – Tel. 0761. 308044 – Fax 0761. 091846 – 3389995397 –
geom.bisegna@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

ASTE
GIUDIZIARIE® **N°216/2023**

ISEO SPV S.R.L.

(e per essa, quale mandataria, doValue S.p.a.)

(Avv. Grillo Giuseppe)

contro

Custode: Avv. Antonello Cecchini

Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del **14/05/2025**

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°216/2023 promossa da ISEO SPV S.R.L. (e per essa, quale mandataria, doValue S.p.a.) contro
- che il G.E. in data 02/07/24 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e l'Avv. Antonello Cecchini, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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'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;
- 6) **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

- identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo 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;
- 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 della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si 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;**
- 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 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 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**;
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata

digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga, 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;
- 33) **alleggi alla relazione documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**
- 35) **alleggi alla relazione:**
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - 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,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA 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. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Rif. n. 1

Comune di Acquapendente, Via Località Predio Lutinano n° 182:

Catasto Fabbricati:

-Foglio 76 particella 102 sub 4; p.T-1-2, cat.A4/3, classe 2, di vani 7,5, rendita di Euro 464,81-
sup. totale mq .209 -Totale escluse aree scoperte mq 205

Catasto Terreni:

-Foglio 76 particella 104; f.r. ca. 104
-Foglio 76 particella 105; f.r. ca. 21
-Foglio 76 particella 113; pascolo are 1.80
-Foglio 76 particella 120; seminativo, classe 3 ca.30
-Foglio 76 particella 122; area rurale are 7.85

Rif. n.2

Comune di Acquapendente, Podere Lutinano snc:

Catasto Fabbricati:

-Foglio 76 particella 144; p.T, cat.C/2, classe 5, di mq.58, rendita di Euro 62,90

Catasto Terreni:

-Foglio 76 particella 143; seminativo are 55.20

F.76 particella 144 Ente Urbano 0.00. 73 *

* L'ente urbano F. 76 P.lla 144 di mq. 73 non viene riportato nell'atto di provenienza
Notaio Notaio in del 25/11/2008 rep. 15352/8841, trascritto presso l'Agenzia
del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14262 di
formalità; favore: nato a il

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Rif. n.1

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in del
25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14262 di formalità; favore: nato a
il per l'intera piena proprietà; contro: nato a
il per l'intera piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in del
24/02/1995 rep.42879, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Viterbo il 13/03/1995 al n. 2535 di formalità; favore:.....nato a
il per l'intera piena proprietà; contro:a il
per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nata a il
per per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Rif. n.2

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Toscana, del 25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14263 di formalità; favore:..... nato a il per l'intera piena proprietà; contro: a il per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nata a il per per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Acquapendente, del 04/03/1983 rep.1756, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 17/03/1983 al n. 2338 di formalità; favore: a il per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nata a il per per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: nato a il per l'intera piena proprietà.

QUESITO N. 2 -Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente Via Località Predio Lutanino n° 182:

-Foglio 76 particella 102 sub 4; p.T-1-2, cat.A4/3, classe 2, di vani 7,5, rendita di Euro 464,81-sup. totale mq .209 -Totale escluse aree scoperte mq 205

-Immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Acquapendente Via Località Predio Lutanino:

- Foglio 76 particella 104; f.r. ca. 104
- Foglio 76 particella 105; f.r. ca. 21
- Foglio 76 particella 113; pascolo are 1.80
- Foglio 76 particella 120; seminativo, classe 3 ca.30
- Foglio 76 particella 122; area rurale are 7.85

-Immobili identificati al Catasto Fabbricati Comune di Acquapendente, Podere Lutanino snc:
-Foglio 76 particella 144; p.T, cat.C/2, classe 5, di mq.58, rendita di Euro 62,90

-Immobili identificati al Catasto Terreni Comune di Acquapendente, Podere Lutanino snc:
-Foglio 76 particella 143; seminativo are 55.20

Manca l'ente urban: Foglio 76 part. 144 di mq.73 atto provenienza Dott., Notaio in Toscana, del 25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14262 di formalità; favore: nato a il per l'intera piena proprietà; contro: Gli E.U. sono privi di intestazione.

Intestazione catastale:

..... C.F., nato a () il , per i diritti di 1/i di
proprietà

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Piena ed esclusiva proprietà 1/1 a (C.F.) nato a
..... () il e residente in
..... ari Indirizzo degli immobili di seguito meglio identificati nel
Comune di () , località "Predio Lutanino" n. 182:

(A) appartamento articolato su tre livelli, terreno, primo e secondo, composto di vani sette e mezzo catastali, distinto al NCEU di detto Comune al foglio 76, particella 102 sub 4, cat. A/3, vani 7,5, loc. Predio Lutanino n.182, piano T-1-2;

(B) area di pertinenza esclusiva della sopra descritta unità immobiliare, della superficie catastale complessiva di mq 1.021, distinta al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 76, particelle:

-104 ha. 0.00.05 fabbricato rurale

-105 ha. 0.00.21 fabbricato rurale

-113 ha. 0.01.80

-120 ha.0.00.30

-122 ha. 0.07. 85 fabbricato rurale;

(C) - locale magazzino, posto al piano terreno, della consistenza catastale di mq 58, della superficie catastale dimq73, con annesso terreno pertinenziale, il tutto tra coperto e scoperto di mq 73, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 76, particella 144, cat. C/2, Podere Lutanino snc piano T; il magazzino, corrispondente nel C.T. di detto Comune al foglio 76 particella 144 ha 0.00.73 ente urbano;

(D)-terreno agricolo della superficie catastale di mq 5.520, distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 76 particella 143 , ha. 0.55.20.

QUESITO N. 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Rif. n.1

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Toscana, del 25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14262 di formalità; favore: nato a il per l'intera piena proprietà; contro: nato a il per l'intera piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Acquapendente, del 24/02/1995 rep.42879, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13/03/1995 al n. 2535 di formalità; favore: nato a il per l'intera piena proprietà; contro: a il per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nata a il per per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Rif. n.2

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Toscana, del 25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14263 di formalità; favore: nato a il per l'intera piena proprietà; contro: a Acquapendente il per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nato il per per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott., Notaio in Acquapendente, del 04/03/1983 rep.1756, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 17/03/1983 al n. 2338 di formalità; favore: a il per i diritti di 1/2 di piena proprietà, nata a il per per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: nato a il per l'intera piena proprietà.

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 3787 del 28/11/2008 favore: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI con sede in BRESCIA, (domicilio ipotecario eletto: Brescia Corso Martiri della Libertà, 13) e contro: nato a il; per Euro 209.117,46 di cui Euro 104.558,73 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio in Toscana, in data 25/11/2008 rep.15353/8842.

- Ipoteca volontaria n. 2343 del 15/07/2009 favore: BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in BRESCIA, (domicilio ipotecario

eletto: Brescia Corso Martiri della Libertà, 13) e contro:
.....nato a il; per Euro 100.000,00 di cui
Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a
rogito, Notaio in Toscana, in data 14/07/2009
rep.16223/9443.

- Ipoteca volontaria n. 702 del 18/04/2016 favore: BANCO DI BRESCIA
SOCIETA' PER AZIONI con sede in BRESCIA, (domicilio ipotecario
eletto: Brescia Corso Martiri della Libertà, 13) e contro:
..... nato a il; per Euro 100.000,00 di cui
Euro 50.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito
....., Notaio in Roma, in data 15/04/2016 rep.171037/16697.

- Ipoteca legale n. 1000 del 05/06/2017 favore: EQUITALIA SERVIZI DI
RISCOSSIONE SPA con sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: Viterbo
Via Monte Sacro 31) e contro: nato a
.....; per Euro 159.132,12 di cui Euro 79.566,06 per capi-
tale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; Pubblico
Ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione spa, in data 31/05/2017
rep.1448/12517.

- Ipoteca legale n. 1950 del 05/10/2017 favore: AGENZIA DELLE
ENTRATE RISCOSSIONE SPA con sede Roma, (domicilio ipotecario eletto:
Viterbo Via Monte Sacro 31) e contro: nato a
.....; per Euro 81.834,86 di cui Euro 40.917,43 per
capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; Pub-
blico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione spa, in data
04/10/2017 rep.1738/12517.

- Pignoramento Immobiliare n. 16387 del 28/12/2023 favore: ISFO SPV
S.R.L. con sede in Conegliano, (domicilio ipotecario eletto: Av.
..... Via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro:
..... a il; Pubblico Ufficiale: UNEP
C/O Tribunale di Viterbo, in data 10/11/2023 rep.2458.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

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

Risposta al quesito n. 6

Da quanto risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato in data 18/07/24 dal Comune di Civitavecchia Servizi Demografici, il Sig. risulta nato il a (n. 360 P.1 S. Anno 1961). Risulta che ha contratto matrimonio con il nel Comune di a (n. P.2 S. A anno Con sentenza Tribunale di Roma in data 24/09/90-09/11/90 (Comune di Roma anno 1998 P.2 S.C. n. 2120) è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da con di cui all'annotazione in data 07/07/82).

..... ha contratto matrimonio con il nel Comune di Acquapendente (Comune di Acquapendente n. 4 P.1 anno 2016).

Da quanto risulta dal Certificato di residenza rilasciato in data 18/07/24 dal Comune di il Sig. risulta residente in t, città

V
Da quanto risulta dal Certificato di stato di famiglia rilasciato in data 18/07/24 dal Comune di risulta iscritta la seguente famiglia: nato il in (F..... atto n. P.1 S. Anno Comune di C.f.

Da quanto risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 03/03/25 dal Comune di Acquapendente, risulta che i soggetti hanno contratto matrimonio in Acquapendente (VT) il (..... in regime di separazione dei beni (n. 4P.1 anno 2016).

QUESITO N. 7 -Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU insieme al Custode, in data 23/07/24, ha effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento; in detta occasione non sono stati effettuati rilievi nei cespiti pignorati in quanto il compendio risultava chiuso.

Pertanto l'accesso effettivo si è potuto realizzare solo in data 19/12/24, insieme al fabbro e all'addetto per le pulizie del fondo.

Successivamente sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici in data 30/12/24 nell'unità oggetto di procedura.

GENERALITA'

Trattasi di compendio immobiliare sito in agro del Comune Acquapendente, via Predio Lutaninino 1° civico 182, Coordinate Google Maps= 42.72998-11.902185, distinto in catasto al foglio 76 part.1°2 sub.4 abitazione 120,113,122,104,105,143,144 magazzino costituito fabbricati e terreni come sopra elencati e di seguito descritti il viale di accesso part. 120,113 di mq 210 costituisce il vialetto di accesso la corte dell'abitazione part. 102 sub4 è identificata con le prt. 122,104,105 di mq 910.

La restante area che comprende le part. 143 su cui insistono il magazzino e la piscina non censiti e le grotte non graficizzate sulla mappa, la part 144 su cui insiste il magazzino, magazzini e piscina non peraltro non legittimati da titoli edilizi.

DETTAGLIO DESCRITTIVO**IL TERRENO**

Rappresentato dal vialetto, corte e residua area, risulta completamente incolto/improduttivo con zone di roccia tufacea affioranti e porzioni di aree coperte da alberi e rovi, di detta area insistono i due magazzini, tra gli stessi ed il fabbricato a residenza e si rilevano delle grotte naturali e/o scavate nel masso tufaceo rappresentate planimetricamente come in appresso (nell'atto di provenienza e quelli oltre il ventennio non vengono menzionate), il tutto per una superficie di mq 6.713.

L'ABITAZIONE

Porzione cielo-terra di un fabbricato in muratura portante in tufo edificato su tre livelli, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto.

La copertura tetto è a falde e laterizio. Facciate esterne con paramento a muratura di tufo a vista.

Si accede all'unità immobiliare mediante due gradini esterni e portoncino di ingresso. Dal piccolo atrio si accede ad un locale caldaia a sinistra e ad un locale wc a destra.

Si entra poi in un ampio soggiorno, dal titolo edilizio locale pluriuso, con camino e soffitto con travi di legno a vista. Da qui si accede alla zona cucina e poi ad un piccolo disimpegno/atrio ricavato dall'apertura di un passaggio su muratura portante e collegato con l'esterno (questo locale da titolo edilizio è magazzino). Il piano terra ha un'altezza utile pari a m 3,55. Dal locale soggiorno, mediante una rampa di scale, si accede al piano primo, costituito da una zona soggiorno con camino, una zona notte con camera da letto, bagno, studio/ripostiglio, bagno e corridoio. Il piano primo ha un'altezza utile pari a m 2,70 Dal soggiorno, tramite scala a chiocciola in legno si accede al locale sottotetto, costituito da disimpegno, tre camere, bagno e un locale ancora al rustico. Le altezze utili nelle camere da letto sono circa 1,75, nel wc l'altezza utile media è pari a m 1,80 (piano da titolo edilizio sottotetto). L'abitazione è dotata di impianto elettrico idrico e riscaldamento allo stato dismessi, gli infissi interni ed esterni sono in legno e parte in ferro.

Di seguito si rappresenta una tabella dei singoli piani con le superfici dei locali. la superficie derivata commerciale è determinata dal prodotto di quella fisica per un coefficiente correttivo di adeguamento riferita alla legittima destinazione da titolo edilizio

TABELLA SUPERFICI UTILI -SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA SUPERFICIE SUPERFICIE COMMERCIALE				
PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	Computo superficie adeguata al titolo edilizio .	SUPERF. TOTALE (commerciale)
Terra	Ingresso	2 mq	46,95 mq x 0,80	142 mqc utile arr. i
	Locale rip./caldaia	4,30 mq		
	Wc	3,65 mq		
	Soggiorno-salone	30,00 mq		
	Vano scala	7 mq		
	cucina	11,80 mq*	17,30 x	
	Ripostiglio	5,50 mq	0,50	
Primo	Salone	29,15 mq	60,30 mq x 1,00	
	Disimpegno	2,95 mq		
	Ripostiglio	7,70 mq		
	Wc	4,90 mq		
	Letto	15,60 mq		
	Balcone	8,60 mq	8,60 mq x 0.30	
Sottotetto	disimpegno	5,15 mq	66,70 mq x 0,50	
	wc	3,25 mq		
	camera	19,05 mq		
	camera	18,95 mq		
	camera	10,70 mq		
	Locale al rustico	9,60 mq		

La superficie lorda commerciale rilevabile dalla visura catastale nella situazione tutta residenziale è :sup. totale mq .209 -Totale escluse aree scoperte mq 205

RILIEVI URBANISTICI

Dall' esame dei vari titoli edilizi assentito e precisamente pratica edilizia n.66/1997 conc. Ed. n. 19/1998 e dal confronto con lo stato dei luoghi si rilevano alcune difformità.

Sullo stato assentito il piano terra ha una destinazione d'uso "PLURIUSO" non ben definita, mentre lo stato dei luoghi evidenzia uno stato "residenziale, con soggiorno, bagno e cucina. Inoltre si evidenzia l'apertura di un passaggio che dall'attuale cucina (destinata a "rimessa" nel titolo edilizio assentito) porta al un locale ripostiglio ("lavanderia" nel titolo edilizio assentito) . Si rileva inoltre che l'attuale scala di collegamento presente nel locale salone è diversamente rappresentata nel progetto assentito. Per il ripristino della situazione assentita è necessario eliminare tutte le opere e arredi che adesso configurano un destinazione residenziale al 100%.

Al piano primo non si rilevano particolari difformità.

Al piano sottotetto si evidenzia un cambio destinazione d'uso totale, riscontrabile nella pratica edilizia precedente (Prat. 98/95) in quanto nell'elaborato grafico della concessione rilasciata n. 19/97 non viene graficizzato. In detto elaborato la destinazione d'uso risulta essere locali di "sgombero" e ripostiglio. Attualmente i locali risultano arredati ed utilizzati come residenziale camere da letto. Inoltre è stato realizzato un servizio igienico. Per il ripristino della situazione

assentita e necessario eliminare tutte le opere e arredi che adesso configurano una destinazione uso residenziale al 100%.

I DUE MAGAZZINI CONTIGUI IN MURATURA

Corpo di fabbrica con struttura portante in muratura di tufo e poroton realizzato su un unico livello e della superficie coperta pari a mq 80 circa, dotato di copertura a falde. La volumetria complessiva è pari a mc 223 circa. È costituito da tre locali utilizzati come magazzini. Un locale di mq 30,40 ed altezza media pari a m 2,85, un locale di mq 22,50 ed altezza media di m 2,50 circa e ulteriore locale di mq 9,15 con altezza 2,30 m. il locale si presenta allo stato rustico, privo di impianti ed infissi.

Criticità

Detto corpo di fabbrica, sulla base delle ricerche effettuate presso il comune di Acquapendente, non risulta essere mai stato autorizzato da titoli edilizi ne possono essere dichiarati ante 01/09/1967 la tipologia costruttiva (materiali) palesamente posteriori al predetta data, oggi peraltro anche con la struttura portante in muratura al rustico e non ultimata

IL MAGAZZINO IN LEGNO E LAMIERA

Corpo di fabbrica realizzato con struttura costituita da pilastri in legno con tamponatura e copertura in lamiera. Il tutto su pavimento rifinito con piastrelle.

La superficie coperta è pari a mq 100,80 con altezza utile media di m 3,13 e volume pari a mc 328. Il corpo di fabbrica è dotato di servizio igienico.

Criticità

Detto corpo di fabbrica, sulla base delle ricerche effettuate presso il comune di Acquapendente, non risulta essere mai stato autorizzato da titoli edilizi ne possono essere dichiarati ante 01/09/1967 la tipologia costruttiva (materiali) palesamente posteriori al predetta data non è presente anche nelle foto Google Earth del 2002 (vedi allegati)

LA PISCINA

Piscina prefabbricata in resina posta in opera su terreno di riporto dotata di area solarium esterna. La piscina ha un'area di 50 mq e l'area esterna ha una superficie di 80 mq, il tutto per una superficie di 135 mq. La posa in opera di detto manufatto ha comportato un movimento di terra per un volume di circa 162 mc.

Criticità

Detto corpo di fabbrica, sulla base delle ricerche effettuate presso il comune di Acquapendente, non risulta essere mai stato autorizzato da titoli edilizi ne possono essere dichiarati ante 01/09/1967 la tipologia costruttiva (materiali) palesamente posteriori al predetta data non è presente anche nelle foto Google Earth del 2002 (vedi Allegati)

LE GROTTA

Nel sottosuolo dell'area scoperta esterna si trovano alcune grotte, in appresso descritte, la cui maggior parte si presenta a vista con criticità statiche, dovute sia esiguo spessore della volta tufacea sia per le infiltrazioni di acqua meteorica, nello specifico i due bracci della grotta n. 3 sono anche sottostanti la zona adibita al transito carrabile per veicoli. Si consiglia per le grotte, tutte, la messa in sicurezza con l'apposizione fissa di pannelli di rete elettrosaldata sugli ingressi (costo presunto € 2.000,00). (vedi seguente planimetria)

Grotta n. 1

Locale scavato nel tufo dalle dimensioni irregolari, profondità massima ml 12,50 circa e larghezza approssimativa di ml 8. Altezza pari a circa 2,70 m. l'accesso a detto locale è caratterizzato da un portale in tufo accessibile essa si sviluppa presumibilmente in parte nel sottosuolo del fabbricato destinato a residenza . Adiacente alla grotta sopracitata è presente un "cunicolo" della profondità di circa 12 metri allo stato non accessibile in sicurezza , per motivi di cui sopra non è stato possibile verificarne il suo sviluppo, ma sicuramente si snoda con un percorso non definito nel sottosuolo .Detta grotta e cunicolo sono ,anche , accessibile dalla proprietào (part. 115) , peraltro confine privo di recinzioni (di fatto è possibile da detta proprietà immettersi nel terreno oggetto di procedura)

Grotta n. 2

Locale scavato nel tufo dalle dimensioni irregolari, profondo circa 11 metri largo 5 circa. Si evidenzia che mantello di roccia di tufo compreso tra il volta della grotta e il piano di campagna sovrastante è ridotto e non garantisce la sicurezza sia per la fruibilità che o transito mezzi sopra la stessa.

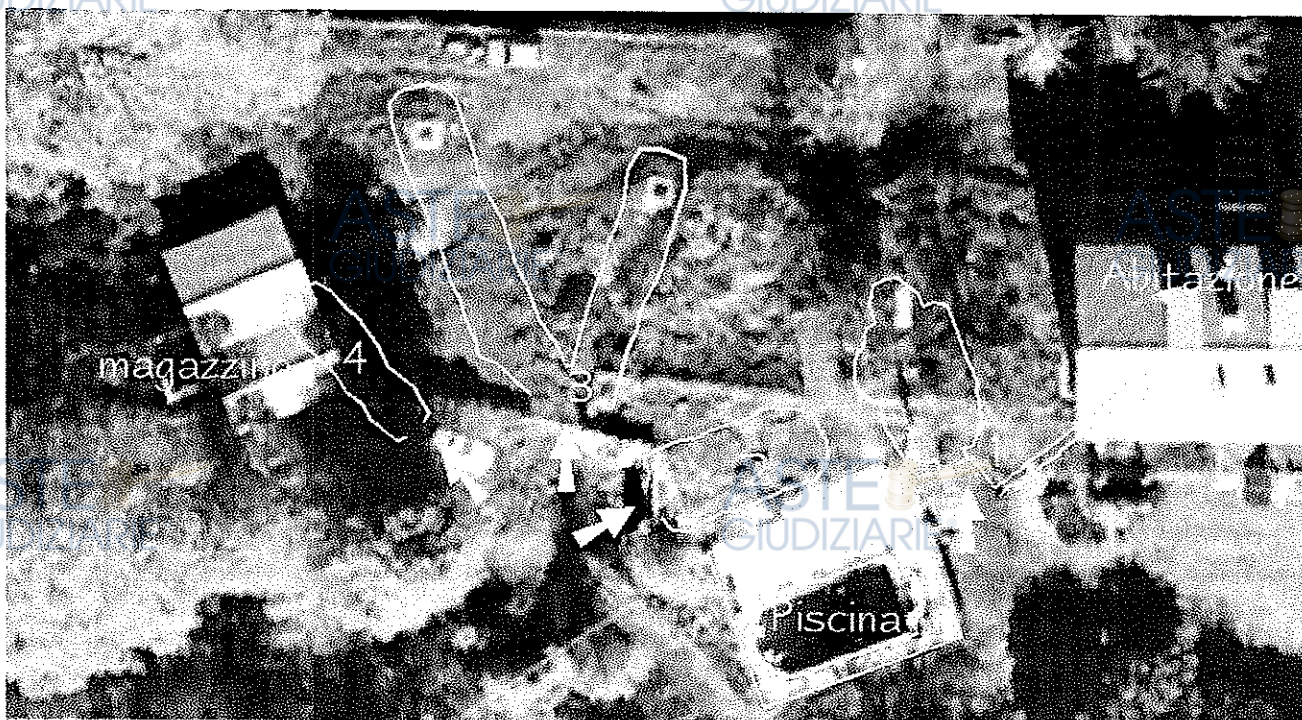
Grotta n. 3

Locale scavato nel tufo dalle dimensioni irregolari, costituito da due grotte adiacenti e divergenti profonde circa 18 e 14 metri larghe 3,50-4 m circa. Sono dotate di un pozzo di areazione sul soffitto che ha la funzione di presa d'aria e luce . tali "pozzi" sono posti fondo delle grotte e visibili dall'esterno sul piano campagna con corpi emergenti . Si evidenzia che mantello di roccia di tufo compreso tra il volta della grotta e il piano di campagna sovrastante è ridotto e può rappresentare una situazione di pericolo per chi transita al di sopra con mezzi .All' interno di detta grotta sono stati rilevati il principio di esecuzione di opere muratura in blocchetti di tufo.

Grotta n. 4

Locale scavato nel tufo dalle dimensioni irregolari, profonda circa 11 metri larga 3 m circa. Si evidenzia che mantello di roccia di tufo compreso tra il volta della grotta e il piano di campagna sovrastante è ridotto e può rappresentare una situazione di pericolo per chi transita al di sopra con mezzi

All' interno di detta grotta sono stati rilevati il principio di esecuzione di opere muratura in blocchetti di tufo .



Confini: Il compendio in oggetto confina con le part. del F.76 :
part.95 (strada di accesso),61,145,65, prop. lato est,salvo altri

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 evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 9

I beni oggetto di procedura non debordano nè invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. Rispetto alle planimetrie catastali e all'elaborato tecnico del titolo abilitato edilizio rilasciato, l'unità immobiliare risulta conforme per quanto riguarda l'abitazione gli altri manufatti, magazzini e piscina son privi di titolo edilizio.

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 12

Non necessitano variazioni catastali in quanto esse sono subordinate alla presentazione sistemazione urbanistica mediante pratiche edilizie di sanatoria.

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso residenziale ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

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

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene si rappresenta:

Effettuato l'accesso documentale presso il comune di Acquapendente, il sottoscritto ha potuto acquisire la documentazione edilizia presente della quale di seguito si indicano gli estremi in ordine cronologico:

- pratica edilizia n. 79/86 (progetto per la demolizione e ricostruzione solaio del tetto);
- pratica edilizia n. 52/88 (progetto per la costruzione di un balcone);
- pratica edilizia n. 98/95 (progetto per la realizzazione di una scala di accesso ad un appartamento) – mai realizzata-
- pratica n. 116/94 concessione edilizia n.08/1995 (frazionamento di unità immobiliare);
- pratica n.66/1997 concessione edilizia n.19/1998 (realizzazione di una scalata interna);
- pratica n. 123/2008 (installazione serbatoio gpl interrato).

NB:

-Nell'atto di provenienza Dott., Notaio in Toscana, del 25/11/2008 rep.15352/8841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/11/2008 al n. 14262 di formalità, i fabbricati vengono dichiarati anteriori al 01/09/1967

-Nell'atto , Notaio in Acquapendente, del 24/02/1995 rep.42879, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 13/03/1995 al n. 2535 di formalità, viene riportata la C.E. n. 8 del 20.01.1995 (prat. ed. 116/94).

Non esiste nè è stato richiesto il certificato di abitabilità/agibilità.

Necessita una istanza di sanatoria per le variazioni apportate alla abitazione ed operazioni di ripristino dello stato dei luoghi(demolizioni) per i fabbricati magazzino e piscina .

Si fa presente che il compendio oggetto di procedura ricade interamente nella fascia di rispetto del corso d'acqua e dal regime vincolistico di legge rimasto inalterato e oggi più restrittivo rispetto al CDU allegato all' atto 2008 richiamato nella presente.

Per la pratica di sanatoria e variazione catastale, per il ripristino della situazione assentita, si può cautelativamente determinare in cifra congrua è pari a € 4.500,00 sanzione compresa.

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

(sulla base dei costi indicati dal Prezziario Reg. Lazio 2023)

VOCE PREZZIARIO REGIONALE:

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuota per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza

il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

A 3.01.1.a.

per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno
€/mc 17,13

DEMOLIZIONE MAGAZZINO IN MURATURA:

mc 263,24 x €/mc 17,13 = € 4.509,30

DEMOLIZIONE MAGAZZINO IN LAMIERA E LEGNO:

mc 328,00 x €/mc 17,13 = € 5.618,64

DEMOLIZIONE PISCINA ESTERNA:

mc 162,00 x €/mc 17,13 = € 2.775,06

TOTALE DEMOLIZIONI: € 12.800 CIRCA

STIMA COSTI ONERI DI DISCARICA

MAGAZZINO IN MURATURA:

Murature:

ml (6,80+6,80) x ml 0,30 x ml 2,60 = mc 10,61 x q.li/mc 15 = q.li 159,15

ml (5,20+5,20) x ml 0,30 x ml 2,86 = mc 8,92 x q.li/mc 15 = q.li 133,80

ml (6,80+6,80) x ml 0,30 x ml 2,30 = mc 9,38 x q.li/mc 15 = q.li 140,70

ml (3,95+3,95) x ml 0,30 x ml 2,52 = mc 5,97 x q.li/mc 15 = q.li 89,55

ml (3,45+3,45) x ml 0,30 x ml 2,60 = mc 4,76 x q.li/mc 15 = q.li 71,40

totale mc 39,64 q.li 594,60

copertura (gronda 30 cm circa) esclusa orditura in legno:

ml (7,40 x 6,10) = mq 45,14 x spessore 10 cm = mc 4,51 x q.li/mc 15 = q.li 67,65

ml (7,40 x 4,85) = mq 35,89 x spessore 10 cm = mc 3,59 x q.li/mc 15 = q.li 53,85

ml (3,75 x 4,55) = mq 17,06 x spessore 10 cm = mc 1,71 x q.li/mc 15 = q.li 25,65

totale mc 9,81 q.li 147,15

pavimentazione/fondazione

mq(37,40+28,90+13,63) = mq 79,93 x h 0,50 = mc 39,96 x q.li/mc 17 = q.li 679,32

costo oneri discarica:

q.li (594,60 + 147,15 + 679,32) = q.li 1.421,07

€/q.le 2,00 x q.li 1.421,07 = € 2.842,14

QUESITO N. 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 23 febbraio 1935, 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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume a quelle sopra rappresentate

QUESITO N. 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*

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente, i terreni di cui alla procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Risposta al quesito n. 17

Non esiste condominio

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

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è da considerarsi una unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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 (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*

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà del soggetto esecutato ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 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*

Risposta al quesito n. 20

Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava apparentemente occupato dalla parte esecutata, ovvero da altri, pur non avendo reperito alcun suo occupante al suo interno in primo accesso risultava non accessibile, accessibilità perfezionatasi nel secondo accesso con l'intervento di sostituzione delle serrature dei punti di accesso del bene pignorato.

Come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo, risulta registrato un contratto di locazione serie 107T del 31/03/14 con cui il soggetto nato a () il e residente ad Acquapendente (VT) in Via Predio Lutanino n. 182, c.f. cede in locazione alla Sig.ra nata a () e residente in Acquapendente (VT) in Via Predio Lutanino n. 182, c.f., l'unità immobiliare posta a Acquapendente (VT) Via Predio Lutanino n. 182, durata 4 anni (dal 01/04/14 al 31/03/18, ad oggi non rinnovato quindi scaduto. Nella nota inviata dall'Agenzia delle Entrate non esistono annotazioni di rinnovo, se ci fosse stata sarebbe stata fatta presente nella trasmissione del contratto di affitto sopracitato.

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; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

Al momento del sopralluogo l'immobile non è libero da cose e presenta all'interno mobili, arredi etc. Sempre al momento del sopralluogo l'immobile risulta apparentemente occupato dalla parte esecutata, ovvero da altri, pur non avendo reperito alcun suo occupante all'interno.

QUESITO N. 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)

Risposta al quesito n. 22

L'intero compendio immobiliare al momento del sopralluogo risulta apparentemente occupato dalla parte esecutata, ovvero da altri, pur non avendo reperito alcun suo occupante al suo interno.

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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito non esistono vincoli della tipologia sopra descritta. Il vincolo del del corso d'acqua non rientra nella tipologia di quelli indicati al quesito sopracitato, esso è irrilevante in quanto le costruzioni abusive in esso ricadenti dovranno essere oggetto di demolizione.

QUESITO N. 24 -Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. (agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili similari) e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie utile commerciale i valori OMI a superficie lorda , determinando un un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie utile commerciale pari a € 700,00 valori che tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare di detta tipologia .

Mentre per il terreno nudo come sopra descritto si indica un valore medio di € 12.000,00 per ha Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

VALUTAZIONE

Abitazione Valore coerente con la situazione assentita

-Sup. Tot. utile commerciale utile Mqc 142,00 x Euro/mqc 700,00 = € 99.400,00

-Valore del terreno di pertinenza grotte comprese ha 0.67.13 X12.000/ha= € 8.055,60

TOTALE € 107.455,00

DETRATTO (M5)

- dei costi delle demolizioni dei manufatti

privi di titolo abilitativo edilizio (magazzini e piscina) € 12.800,00

-dei costi degli oneri di conferimento a discarica € 2.842,14

-dei costi per la sanatoria edilizia e variazione catastale € 4.500,00

TOTALE € 20.142,00

PREZZO DI VENDITA € 87.312,00

(vedasi quadro sinottico allegato)

QUESITO N. 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; 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 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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, il bene ha una normale collocazione sul mercato per beni simili.

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

Risposta al quesito n. 27

Allo stato attuale non risulta in essere nessun contratto di locazione, in quanto il contratto serie 107T del 31/03/14 con cui il soggetto nato a (.....), il e residente ad Acquapendente (VT) in Via Predio Lutanino n. 182, c.f. cede in locazione alla Sig.ra nata a (.....) il e residente in Acquapendente (VT) in Via Predio Lutanino n. 182, c.f., l'unità immobiliare posta a Acquapendente (VT) Via Predio Lutanino n. 182, durata 4 anni (dal 01/04/14 al 31/03/18), ad oggi non è stato rinnovato quindi risulta scaduto.

Si precisa che l'intero compendio immobiliare al momento del sopralluogo risulta apparentemente occupato dalla parte esecutata, ovvero da altri, pur non avendo reperito alcun suo occupante al suo interno.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata per Pec al Custode, alla parte procedente e deposito mediante notifica Ufficiale Giudiziale in cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale VT per la parte esecutata. Con PEC del 21/02/2025, a cui è stata data esauriente risposta con pec del 26/02/2025, il custode ha fatto presente alcuni chiarimenti che sono stati oggetto di valutazione dal sottoscritto ed in parte integrati nella stesura definitiva della CTU.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto

Viterbo lì 06/03/ 2025

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



- 1-PIGNORAMENTO
- 2-duplo pignoramento
- 3-CERTIFICAZIONE_NOTARILE_-signed
- 4-Atti provenienza e oltre ventennio
- 5-Certificati anagrafe
- 6-Visure catas. fabbricati e terreni
- 7-Titoli abilitativi Edilizi
- 8-Planimetrie catastali immobili
- 9-MAPPA CATASTALE
- 10-ELABORATO_GRAFICI RESIDENZA ED ALTRI MANUFATTI
- 11-ORTOFOTO E CATASTO
- 12-ortofoto+catasto
- 13-documentazione_fotografica
- 14-Esistenza locazioni e-o comodati Agenzia delle Entrate
- 15-Delimitazione lotto con manufatti da demolire e grotte
- 16-CDU Comune Acquapendente
- 17-RICERCHE_VALORI_IMMOBILIARI
- 18-Elenco sint. formalità
- 19-RISPETTO CORSO D'ACQUA
- 20-SEQUENZA FOTO GOOGLE EARTH
- 21-Auto abbandonate rinvenute nel compendio pignorato
- 22-InvioNotifica alle parti CTU preliminare

