

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2023

PONENTE SPV SRL

CONTRO

SIG. [REDACTED]

G.E. DOTT. FEDERICO BONATO

RELAZIONE TECNICA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli, [REDACTED]

[REDACTED] Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 15/09/2023 prestava giuramento.

Acquisiva il fascicolo sul portale e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva comunicazione da parte del Custode Dott. Mauro Baraldi, che aveva già effettuato il sopralluogo e provvedeva a contattare il debitore per concordare l'incontro. Il giorno 15/11/2023 si recava presso l'immobile n.1 oggetto di perizia, effettuava l'ingresso in presenza [REDACTED] per i rilievi tecnici e fotografici. Ha visionato inoltre l'immobile n.2 (terreno) ed effettuato le operazioni relative.

L'immobile n.1 è situato nel Comune di Montefiascone, in via Butinale n.1, piano secondo, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34, particella 385, sub.11, categoria A/3 di classe 2°, della consistenza di vani 4,5 con Rendita Catastale pari ad € 336,99.

L'immobile n.2 è un terreno agricolo situato nel Comune di Viterbo in località "Burleo" della superficie ettari 2,8560 (ettari due, are ottantacinque e centiare sessanta), porzione AA di

Ha 1,5032 (ettari uno, are cinquanta e centiare trentadue) e porzione AB di Ha 1,3528 (ettari uno, are trentacinque e centiare ventotto), distinto in Catasto al foglio 108 particella 131.

Q U E S I T I

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

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

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

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui 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

marginale 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'identificazione 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 dichiarazioni 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'art. 40 comma 6° 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 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 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 siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni 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 di giustizia;

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

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegli 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);

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) allegli 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;

RISPOSTE AI 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**;

Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ha esaminato i documenti depositati, nello specifico la relazione notarile.

- 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;

Ha verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento, come descritto nel punto 1.

- 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;

Ha effettuato ispezione ipotecaria e risultano i seguenti atti:

LOTTO N.1

■ Atto di Divisione Notaio Adriano Castaldi del 10/05/2006, rep.11635, racc.6066, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 19/05/2006 ai numeri 9393/5978 a favore di ■ contro

- 2) Denuncia di Successione di ■

- 3) Denuncia di Successione di ■

- 4) Trascrizione di accettazione tacita del 13/03/2023 ai nn. 3949/3206, per successione di ■, da parte degli eredi da parte dei figli ■

■ in virtù dell'atto di divisione del Notaio Castaldi Adriano del 10/05/2006, rep. 11635.

5) Trascrizione di accettazione tacita del 13/03/2023

da parte degli eredi da parte dei figli

in virtù dell'atto di divisione del Notaio Castaldi Adriano del 10/05/2006, rep. 11635.

6) Atto di compravendita Notaio Donati Luigi con sede in Montefiascone, del 26/08/1946, rep. 13669, registrato a Montefiascone il 29/08/1946 al n. 42 e trascritto ai numeri rg vol. 496 n. 3141 ed rp vol. 1349 n. 2762 a favore di

contro , per

abitazione situata in via Butinale n. 1 (confinante con via Cavour), dati catasto pontificio sez. 8 mappale 2 subalterni 3, 4 e 5.

LOTTO N. 2

7) Atto di Compravendita Notaio Gilberto Colalelli del 25/09/1981, rep. 60959, fascicolo n. 12942, registrato a Roma il 07/10/1981 al n. 44270 serie 1/A, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 9/10/1981 ai numeri 10552/8926 a favore di

contro

8) Atto Notaio Nazzareno Dobici di Viterbo, del 15/01/1953, rep. 32100, registrato a Viterbo il 29/01/1953 al n. 1376, vol. 183 e trascritto a Viterbo il 14/02/1953 al n. 853 di formalità, con cui l'Ente per la colonizzazione della Maremma Tosco-Laziale poi Ente Regionale di Sviluppo Agricolo nel Lazio (E.R.S.A.L.) assegna al Sig. il terreno individuato come quota 1540, della superficie di ettari 2,8560 corrispondente al terreno oggetto di pignoramento, identificato come lotto 2.

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);***

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Verbale di Pignoramento immobili n. 200 del 27/01/2023 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 20/02/2023 ai numeri 2636/2090 emesso dal Tribunale di Viterbo, contro , c.f.

██████████ ed a favore di PONENTE SPV S.R.L. con sede in Roma, c.f. 14572341007, gravante sull'immobile n.1 (abitazione in Montefiascone);

- 2) Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo e addebito n.2484/12519 del 21/06/2019, emesso dall'Agenzia delle Entrate con sede in Roma, iscrizione n.8987/1122 del 24/06/2019 contro ██████████ c.f. ██████████ a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in via Monte Sacro 31, Viterbo), c.f. 13756881002, gravante sull'immobile n.2 (terreno in Viterbo), capitale € 32.514,46, totale € 65.028,92;

- 3) Ipoteca della Riscossione nascente da ruolo e addebito n.1003/12516 del 29/09/2016, emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma, iscrizione n.8987/1122 del 24/06/2019 contro ██████████ a favore di EQUITALLIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.a. con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in via Monte Sacro 31, Viterbo), c.f. 13756881002, gravante sull'immobile n.2 (terreno in Viterbo), capitale € 26739,11, totale € 53.478,22;

- 4) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n.21093/13031 del 27/11/2013, Notaio Adriano Castaldi con sede in Toscana, iscrizione n.15011/1515 del 02/12/2013 contro ██████████, c.f. ██████████ a favore di CREDITO VALTELLINESE con sede in Sondrio, c.f. 00043260140, gravante sull'immobile n.1 (abitazione in Montefiascone), capitale € 70.000, totale € 126.000, durata 10 anni;

- 5) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n.15898/9218 del 29/04/2009, Notaio Adriano Castaldi con sede in Toscana, iscrizione n.15011/1515 del 02/12/2013 contro ██████████ e ██████████ quale debitore non datore di ipoteca, a favore di BANCA COOPERATIVA CATTOLICA, SOC. COOPERATIVA A RESP. LIMITATA con sede in Montefiascone, c.f. 00092910561, gravante sull'immobile n.1 (abitazione in Montefiascone), capitale

€ 125.000, totale € 250.000, durata 16 anni e 8 mesi;

- 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;

Ha acquisito la planimetria dell'abitazione e mappa catastale del terreno.

- 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);

Dalla consultazione dei registri di stato civile risulta, che il Sig. [REDACTED] è coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] dal [REDACTED] e sull'estratto per riassunto degli atti di matrimonio, non risultano annotazioni.

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare sono BENI PERSONALI del [REDACTED], come si evince dagli atti notarili di provenienza, per cui esclusi dalla comunione dei beni tra coniugi.

- 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.);

Ha effettuato sopralluogo in data 15/11/2023 presso gli immobili, siti nel territorio del Comune di Montefiascone e Viterbo e appresso descrive gli stessi.

LOTTO n.1: abitazione nel Comune di Montefiascone, in via Butinale n.1, piano secondo, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 34, particella 385, sub.11, categoria A/3 di classe 2°, della consistenza di vani 4,5 con Rendita Catastale pari ad € 336,99.

Il bene oggetto di perizia è una abitazione disposta su unico livello e vi si accede tramite strada pubblica e vano scala interno al fabbricato.

Ha visionato gli ambienti ed effettuato i rilievi tecnici e fotografici. L'abitazione situata al piano secondo, è composta da: cucina/soggiorno di mq. 30,35, disimpegno di mq. 4,90, bagno di mq. 6,32, camera di mq. 14,85, camera di mq. 9,83 e balcone di mq. 1,80. La superficie utile residenziale pari a mq. 66,25 alla quale, vanno aggiunti la superficie del balcone, nella misura del 25% ($1,80 \times 0,25 = \text{mq. } 0,45$), per una superficie utile ragguagliata con i balconi pari a mq. 66,70. La casa confina con Corso Cavour, via Butinale, vano scala ed altra abitazione. Versa in buone condizioni di manutenzione.

LOTTO n.2: terreno agricolo situato nel Comune di Viterbo in località "Burleo" della superficie ettari 2,8560 (ettari due, are ottantacinque e centiare sessanta), foglio 108 particella 131, porzione AA di Ha 1,5032 (ettari uno, are cinquanta e centiare trentadue) seminativo arborato e porzione AB di Ha 1,3528 (ettari uno, are trentacinque e centiare ventotto) uliveto. Confina con strada pubblica, terreni agricoli identificati con mappali 355, 145 e 143.

E' stato rilevato un manufatto in muratura per rimessa non censito in catasto, per il quale non è stata richiesta Autorizzazione presso gli organi preposti. Il CTU non ritiene sanabile lo stesso ed ha valutato il costo per il ripristino della situazione originaria in € 1.000,00.

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'identificazione 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;*

I beni sono correttamente identificati. L'unità immobiliare sita nel Comune di Montefiascone, in via Butinale n.1 è censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio 34, particella 385, sub.11, categoria A/3 di classe 2°, della consistenza di vani 4,5 con Rendita Catastale pari ad € 336,99 e consiste in una abitazione.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto terreni al foglio 108, particella 131, ha una superficie complessiva di ettari 2,8560 (ettari due, are ottantacinque e centiare sessanta) ed è correttamente identificato.

- 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;

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. L'ultima planimetria in atti, è stata presentata, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 11/10/2010 prot.VT0152173, in seguito ad opere eseguite per ristrutturazione con diversa disposizione interna.

- 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;

Gli immobili sono identificati correttamente in Catasto e non sono necessarie variazioni 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;

Storia catastale Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare deriva da:

- Frazionamento e Fusione prot.VT50290 del 27/04/2006 (n.8259.1/2006), con il quale viene costituito il subalterno 11 attuale, (congiuntamente ai sub.8, 9 e 10 di altra

proprietà, estranei alla procedura) in seguito alla soppressione dei subalterni 1, 2, 3, 4 e 5;

- Variazione nel Classamento prot.VT99409 del 25/09/2006;
- Diversa Distribuzione Spazi Interni-Ristrutturazione prot.VT152173 del 11/10/2010;
- Variazione nel Classamento prot.VT75064 del 20/04/2011.

Storia catastale Catasto Terreni: il terreno oggetto di esecuzione è dall'impianto costituito dalla particella 131 del foglio 108 del Comune di Viterbo e non è stato oggetto di Frazionamento.

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;

Non sono necessarie variazioni urbanistiche o catastali.

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

La destinazione d'uso dell'immobile urbano è residenziale. Il terreno è agricolo.

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;

Il fabbricato ove ubicata l'unità immobiliare urbana, oggetto della presente è situato nel centro storico, quindi costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Risulta presentata Denuncia inizio attività del 30/10/2008, consistente nella ristrutturazione per modifiche interne e modesto ampliamento del balcone, nella stessa viene dichiarata la conformità urbanistica dell'abitazione.

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° 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;

Non risultano presentate istanze di condono.

- 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;

Il sottoscritto ha effettuato le relative ricerche e può asserire che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 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;

Gli immobili sono indipendenti, in quanto di unica proprietà.

- 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;

I beni pignorati costituiscono due lotti, essendo ubicati in due Comuni diversi.

- 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;

Gli immobili sono pignorati nella loro completezza e non è necessaria la divisione;

- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni 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;

L'abitazione è occupata dalla figlia del debitore esecutato, [REDACTED]

Il bene in oggetto è stato donato in maniera bonaria, dal genitore alla figlia, che ha eseguito lavori di ristrutturazione, ma non è stato mai formalizzato con atto notarile o contratto di locazione.

- 21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

L'abitazione è occupata dalla figlia del proprietario, la quale in sede di sopralluogo, dichiara di aver provveduto ad effettuare lavori di ristrutturazione. Non è stato stipulato contratto di locazione, in quanto assegnata bonariamente dal padre alla figlia, ma non formalizzata con Atto di Donazione.

- Il valore locativo del bene è pari a:
- Superficie totale = mq.66,70
- Valore locativo unitario = € 3,5 mq
- VALORE LOCATIVO = $3,50 \times 66,70 = € 233,45$ =(duecentotrentatre/45).

- 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 fosse una nuda proprietà);*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

- 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;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- 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:**

L'abitazione versa in buone condizioni di manutenzione e non sono necessari interventi.

Nel seguente prospetto vengono illustrati i calcoli per la determinazione dei più probabili

valori:

LOTTO 1: abitazione in via Butinale n.1, piano secondo.

valore al mq = € 900,00

superficie utile coperta = mq. 66,25

superficie balconi = 1,80 mq.

superficie totale con 25% balconi = $66,25 + 1,80 \times 0,25 = 66,25 + 0,45 = 66,70$ mq.

valore abitazione = $900,00 \times 66,70 = € 60.030,00$

LOTTO 2: terreno in Località Burleo.

valore al mq.= € 1,50

superficie utile = mq. 28.560,00

valore terreno = $1,50 \times 28.560,00 = € 42.840,00$

spesa ripristino rimozione casale = € 1.000,00

Valore LOTTO 2 = € 41.840,00

IL VALORE DI MERCATO degli immobili oggetto di perizia è il seguente:

LOTTO 1 = € 60.030,00 (abitazione)

LOTTO 2 = € 41.840,00 (terreno agricolo)

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 + LOTTO 2 = € 101.870,00

- 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;

La determinazione del più probabile valore di mercato, viene effettuato tramite la stima per comparazione, in seguito ad indagini effettuate su immobili con caratteristiche simili;

- 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;

I beni oggetto di stima possono essere collocati sul mercato immobiliare, con sufficiente appetibilità commerciale.

- 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;

Non sono presenti contratti di locazione per l'abitazione o d'affitto per il terreno.

- 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):

Il sottoscritto consegna la presente relazione definitiva.

- 29) **invi**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, 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**;

Invia quanto sopra.

- 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;

Deposita gli elaborati.

- 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.**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata per il 14/03/2024.

- 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita**;

Ha predisposto quanto sopra.

33) allegli 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);

Allega la documentazione fotografica.

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;

Redige quanto sopra.

35) allega alla relazione:

- All.1 iscrizioni e trascrizioni;
- All.2 visure ipotecarie;
- All.3 visure catastali;
- All.4 mappa e planimetrie;
- All.5 atti notarili;
- All.6 quadro sinottico;
- All.7 certificati anagrafici;
- All.8 documentazione fotografica;
- All.9 verbali;
- All.10 titoli;
- All.11 compensi;
- All.12 foto privacy;
- All.13 relazione privacy;
- All.14 da 1 a 6;
- All.15 corrispondenza;

Allega la relativa documentazione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, 09 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuseppe Agnelli
(documento firmato digitalmente)